

МАСТЕР-ПЛАН туристской территории Парк "Три Вулкана"

Камчатский край, Елизовский район



ТУРИЗМ.РФ

Декабрь 2021



Содержание

Страница

1. Описание туристской территории	3
2. Туристский поток и целевая аудитория курорта	4
3. Объекты туристской и обеспечивающей инфраструктуры	6
4. Финансирование и эффекты от реализации	19
5. Оркестровка реализации проекта	22
6. План-график реализации проекта	23

Парк "Три Вулкана" – курорт в Камчатском крае вблизи 3 природных парков и ключевых транспортных объектов

Описание идеи и концепции проекта

Парк "Три Вулкана" – туристско-рекреационная зона, объединяющая горнолыжный, горно-туристический туризм на базе основных достопримечательностей Камчатского края. Состав проекта:

- > **Курорт "Сопка Горячая"** — это горная туристическая деревня с комплексом малоэтажных отелей
- > **Горнолыжный комплекс "Сопка Горячая"** с 30 км горнолыжных трасс
- > **Панорамный комплекс** на вулкане Вилучинском
- > **Геопарк "Вулкан Мутновский"** с сетью пеших маршрутов и прочей необходимой инфраструктурой
- > **Сеть глэмпингов** и кемпингов на всей территории курорта

Основные показатели туристской территории:

- | | |
|---|---|
| > Турпоток 530 тыс. чел./год | > Номерной фонд – 2 192 ед., |
| > Среднее количество дней на одну поездку – 9 дней | в т.ч. Фаза 1 – 1 016 ед., Фаза 2 ¹⁾ – 1 176 ед. |
| > Единовременная емкость – 7 714 чел. | > Средние расходы туристов в день – 16,4 тыс. руб. |

1) Фаза 2 строительства номерного фонда курорта "Сопка Горячая" предусматривает реализацию инвестиционных лотов

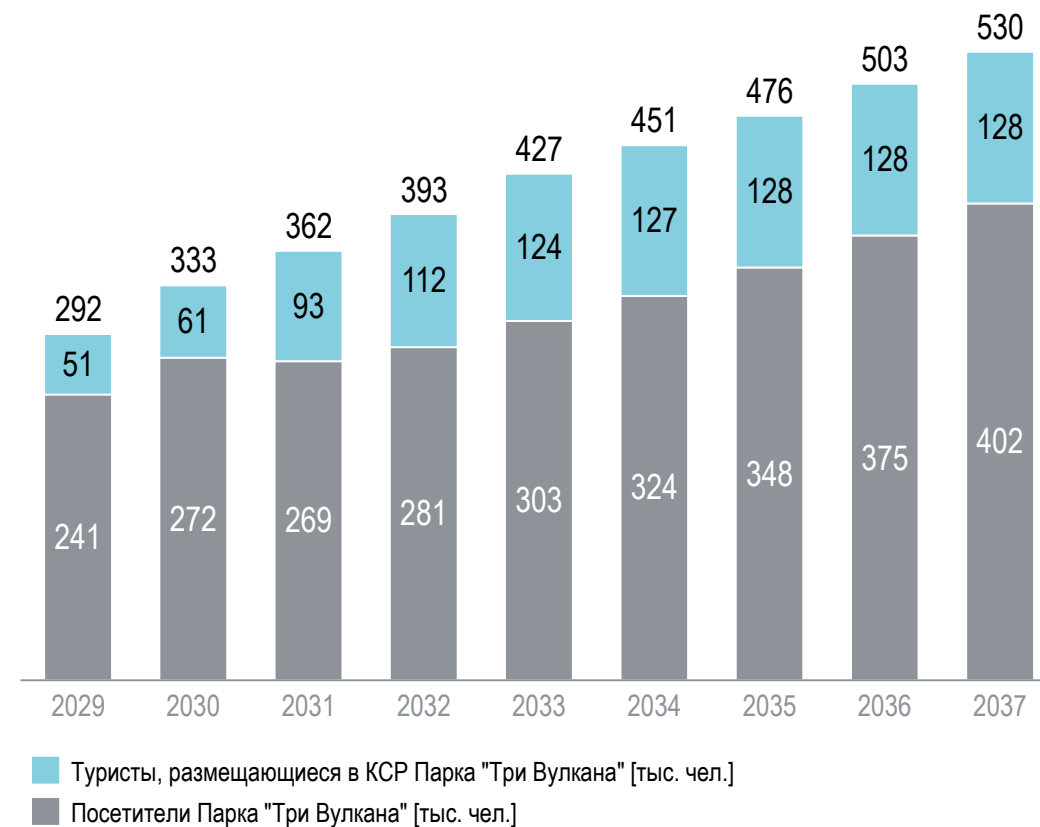


Ежегодный турпоток в Парк "Три Вулкана" составит 530 тыс. чел., в том числе 128 тыс. туристов будут размещаться в КСР¹⁾

Предпосылки прогноза

- > Ежегодный рост турпотока с 2015 по 2019 год составил 7%
- > Отсутствие современного, качественного номерного фонда
- > Неразвитая транспортная инфраструктура
- > Турпоток сравнимых мировых и российских курортов растет от 5% до 40% в год
- > Парк "Три Вулкана" станет флагманским курортом в регионе – каждый пятый турист края будет размещаться на курорте, около 70% туристов Камчатского края будут посещать Парк
- > Средняя загрузка КСР¹⁾ в год оценивается в 80%
 - Погодные условия парка Три Вулкана предполагают возможность катания с середины ноября, что будет обеспечивать длинный зимний сезон
 - При прогнозировании учитывается загрузка существующих гостиниц региона
- > Курорт будет круглогодичным и всесезонным

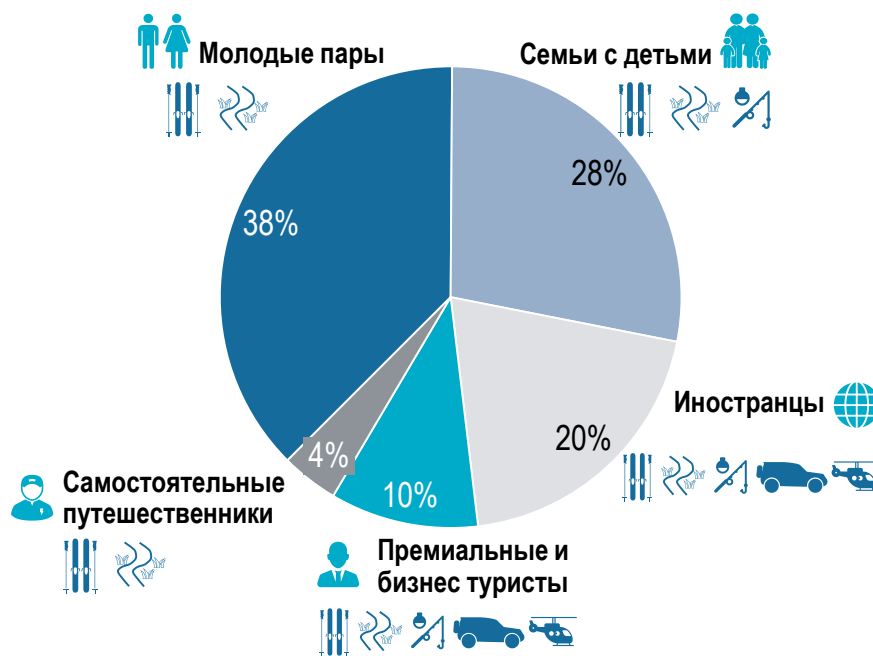
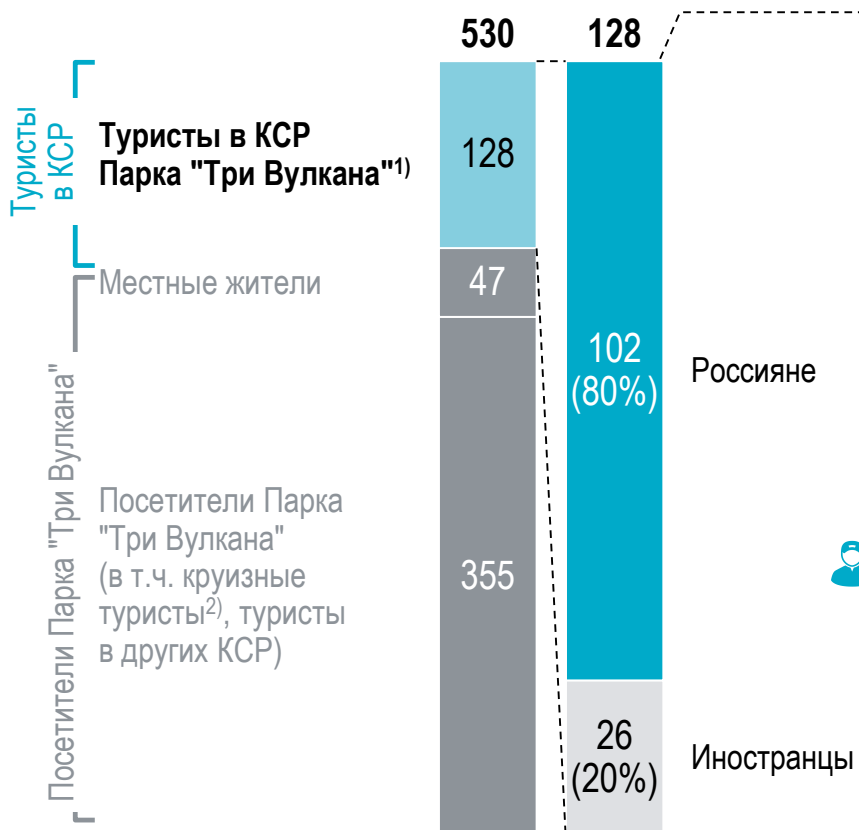
Туристский поток Парка "Три Вулкана", 2029 – 2037



1) С учетом двух фаз строительства номерного фонда Курорта "Сопка Горячая"

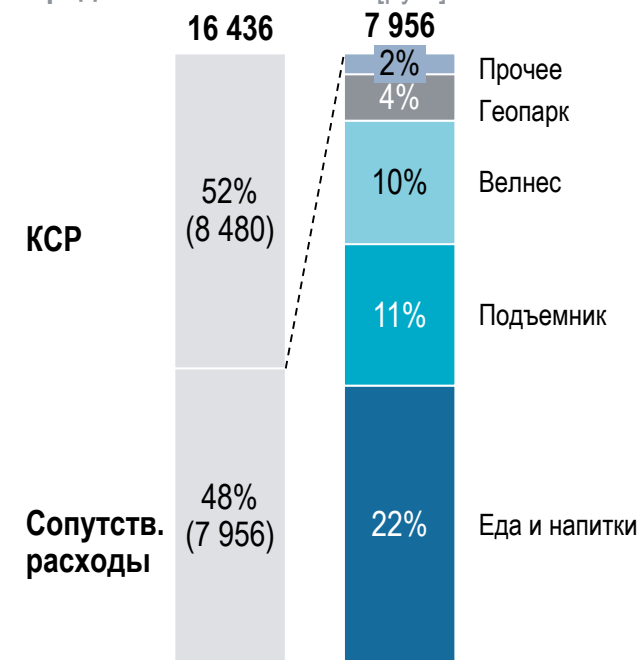
В целевой аудитории выделяется 5 основных сегментов; ключевыми группами станут семьи с детьми и молодые пары

1 Детализация турпотока [тыс. чел./год]



2 Средний чек – 16,4 тыс. руб./день

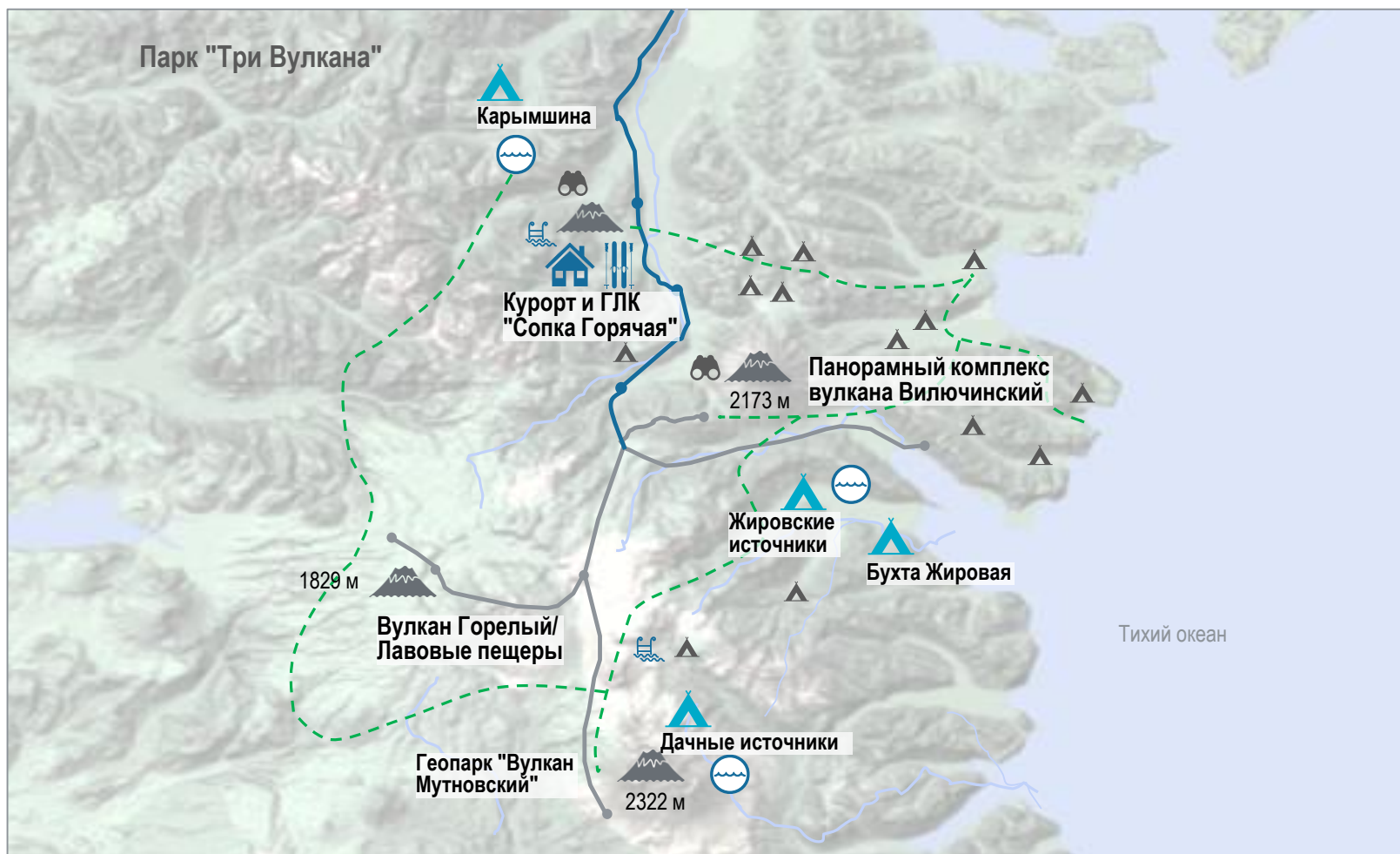
Средний чек по статьям [руб.]



- > Гостиницы – 3*, 4*, 5*
- > Средневзвешенный ADR³ – 16 960 руб.
- > 2 человека на номер

1) Фазы 1 и 2, глэмпинги 2) При условии доступности инфраструктуры для круизного туризма в крае
3) Средняя стоимость номера в сутки – с учетом заселения 2 человека в номер – 8 480 руб. на человека

Схема расположения якорных объектов туристической инфраструктуры курорта «Сопка Горячая»



Легенда

Туристские объекты

-  Курорт "Сопка Горячая"
-  ГЛК "Сопка Горячая"
-  Вулкан / сопка
-  Глэмпинг
-  Кемпинг
-  Смотровая площадка
-  Лагуна
-  Геотермальный источник

Транспортные объекты

-  Туристские тропы

Автомобильные дороги

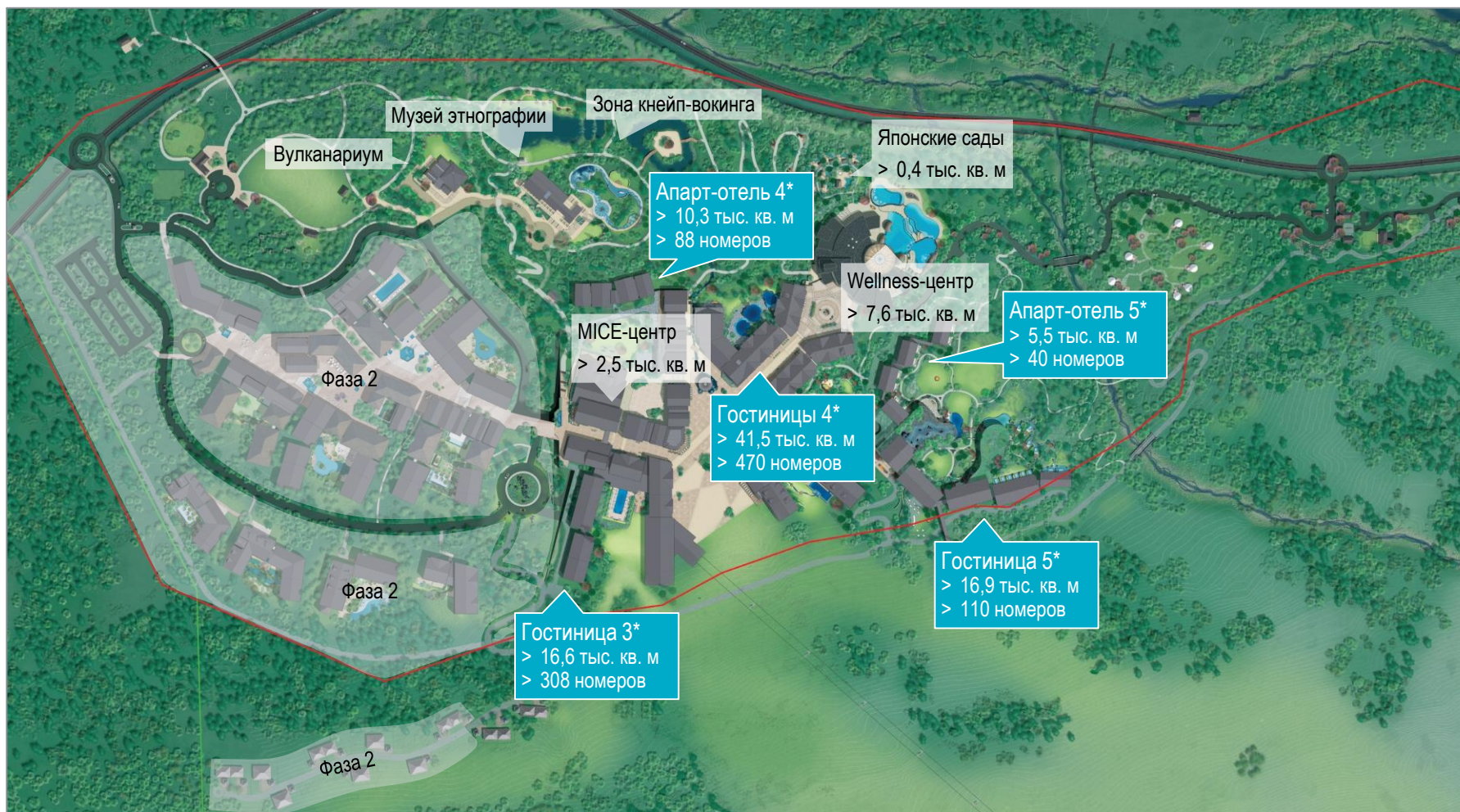
-  Участок 1-4, 2020-2025 гг.
-  Участок 5-10, 2025-2026 гг.

В рамках Фазы 1 на территории будут построены 5 основных туристских объектов общей стоимостью 42 млрд руб.¹⁾

	Курорт "Сопка Горячая"	Горнолыжный комплекс "Сопка Горячая"	Панорамный комплекс на вулкане Вилучинском	Геопарк "Вулкан Мутновский"	Глэмпинги	
Характеристики	 > 89,8 тыс. кв. м > Гостиницы 3* - 5* > 1 016 номеров	 > 7,9 тыс. кв. м > 30 км трасс > 3 подъемника	 > 5,9 тыс. кв. м > Высота 2 173 м > 2 подъемника, визит-центр, рестораны	 > 14 кемпингов > 38 км троп > 2 смотровые площадки	 > 11,4 тыс. кв. м > 4 лагеря по 100 номеров > Геотермальные лагуны	
Стоимость [млрд руб.] ¹⁾	 42,1	 23,8	 8,1	 6,7	 1,0	 2,6
Период реализации	2020 - 2029 гг.	2021 - 2029 гг.	2021 - 2029 гг.	2023 - 2028 гг.	2023 - 2028 гг.	

1) С учетом внутривозрастной инфраструктуры, финансируемой инвестором, с учетом инфляции, не учитывая инфраструктуру в бухте Вилучинской

Основной локацией территории станет Курорт "Сопка Горячая" с объемом строительства в 128,3 тыс. кв. м, 1 016 номеров (Фаза 1)



Основные показатели строительства Фазы 1

Суммарная площадь территории

43,0 тыс. кв. м.

Суммарный объем строительства

128,3 тыс. кв. м

Площадь объектов размещения

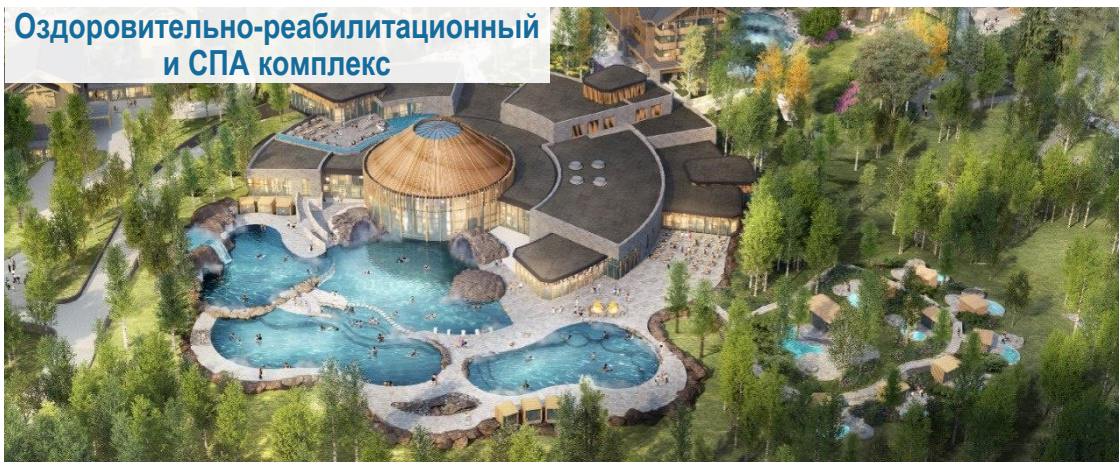
89,8 тыс. кв. м

Коммерческая площадь

6,9 тыс. кв. м

Дополнительная туристская инфраструктура

Оздоровительно-реабилитационный
и СПА комплекс



Термальные лагуны



MICE²-центр



Вулканариум

1) Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions — область индустрии делового туризма, связанная с организацией и проведением различных корпоративных мероприятий

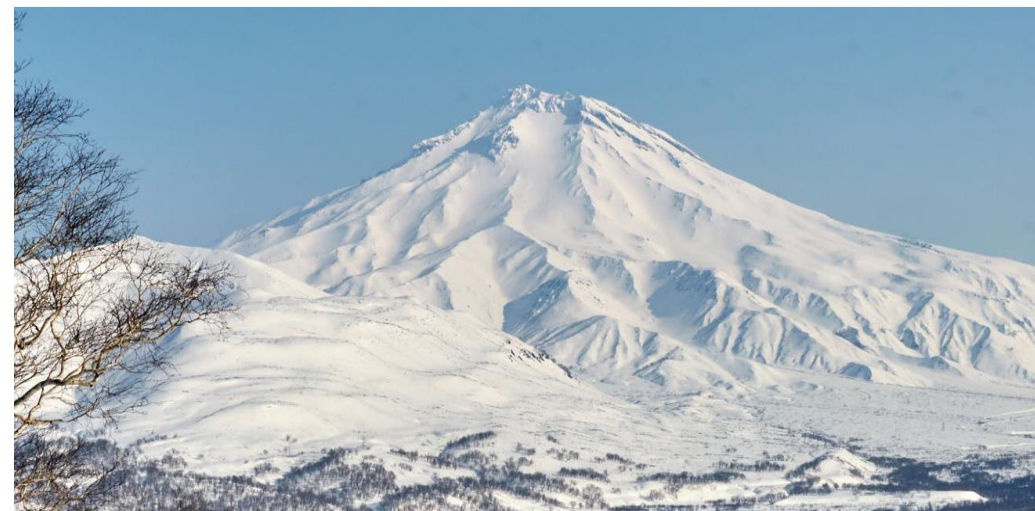
Визуализации Парка "Три Вулкана"



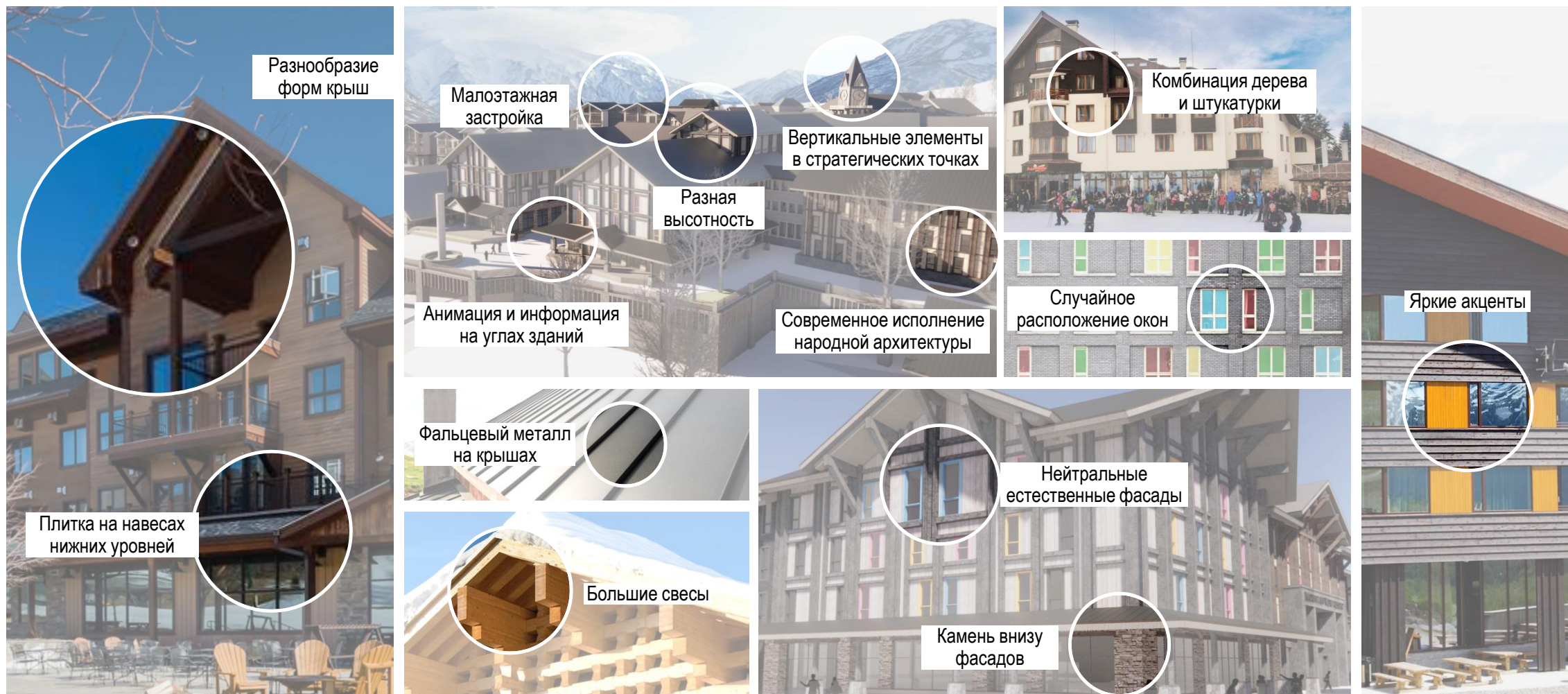
Визуализации Парка "Три Вулкана"



Архитектурная концепция вдохновлялась природными видами и традиционной культурой Камчатского края



В архитектурном и дизайн-коде используется ряд повторяющихся элементов, определяющих идентичность территории



Строения на территории будут соответствовать современным трендам и использовать натуральные материалы, гармонирующие со средой



металлический лист
(на верхних
уровнях)

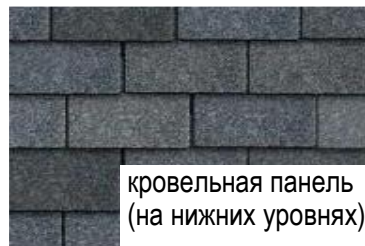
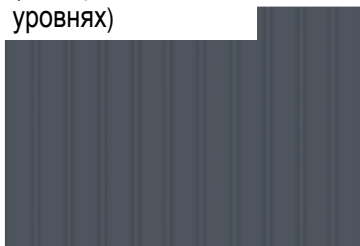
лавовый
камень



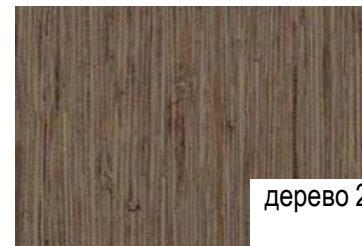
дерево 1



металлический
профиль



кровельная панель
(на нижних уровнях)



дерево 2



При создании Парка "Три Вулкана" предусматривается использование экологических принципов для минимизации ущерба территории

Одна из целей проекта – соответствие "зеленым стандартам" мирового уровня (LEED¹) и BREEAM²):

- > **Соблюдение природоохранного законодательства**
- > Оценка воздействия на окружающую среду и **тщательный учет природных особенностей**
- > Выбор **современных, ресурсосберегающих и соответствующих** местным особенностям **технических решений**
- > **Экологический контроль** при возведении и эксплуатации инфраструктуры
- > **Снижение воздействия на окружающую среду** и выполнение мероприятий, направленных на поддержание ее качества



Проектирование ГЛК с учетом принципов устойчивого развития

Расположение горнолыжных трасс по естественным склонам выше уровня леса для минимизации земляных работ, вырубki лесов. Расположение только необходимых объектов в зоне катания – трасс, подъемников и инфраструктурных объектов



Энергоэффективный дизайн

Дизайн с учетом расположения объектов, размеров проемов, материалов, соответствующих климату. Пассивное отопление/ охлаждение, установка энергосберегающего освещения и оборудования, использование возобновляемых источников энергии



Организация туристских потоков

Организация на территории парка навигации на маршрутах, парковок и мест для отдыха, объектов, ограничивающих движение транспортных средств, содействие в создании природоохранных кордонов, систем наблюдения



Отсутствие автомобилей на территории курорта "Сопка Горячая"

Компактная застройка основной локации курорта "Сопка Горячая" для снижения парникового эффекта за счет отсутствия автомобилей. Использование "зеленого" транспорта на территории курорта.

1) Руководство по энергоэффективному и экологическому проектированию (Leadership in Energy and Environmental Design) – международная добровольная система сертификации энергоэффективности и экологичности зданий по пяти главным категориям: место экологического строительства, эффективность водопользования, энергия и атмосфера, материалы и ресурсы, качество среды в помещениях.

2) Метод экологической оценки эффективности зданий (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – международный добровольный рейтинг оценки зелёных зданий по критериям безопасности жизнедеятельности, влияния на окружающую среду и комфорта, актуальности здания месту застройки.

Для развития туристской территории необходимо обеспечить строительство автомобильных дорог 1-4 участков

Транспортная доступность – время в пути:

- > Из аэропорта Елизово – 50 минут (48,5 км)
- > Из города Петропавловск-Камчатского – 1 час (63 км)

Планируемые автодороги (предполагаемое финансирование – Минстрой РФ)

Стоимости реализации транспортной инфраструктуры

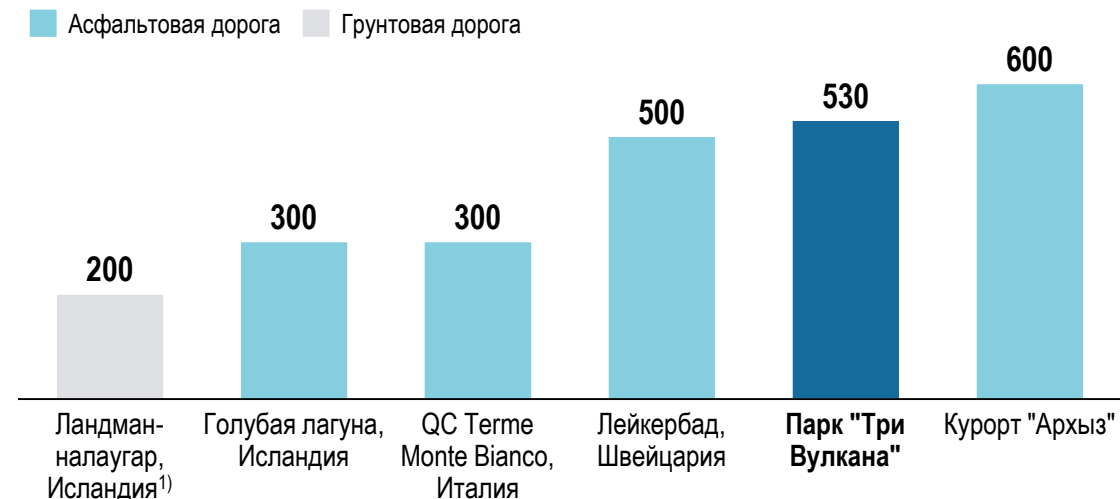
- > **Участки 1-4, 2020-2025 гг.: 8,4 млрд руб.**
 - **Участок 1** обслуживает все транспортные средства прибывающие и убывающие с курорта
 - **Участки 2-4** обслуживают транспортные потоки со всех достопримечательностей до курорта и обратно, а также позволяют туристам добраться до панорамного комплекса на вулкане Вилучинский



Участки дороги 1-4 необходимы для реализации фазы 1 проекта и достижения целей по турпотоку

Мировые курорты с аналогичным турпотоком строят асфальтовые дороги для доступа к курорту

Подъездные пути к аналогичным курортам по турпотоку [тыс. чел.]

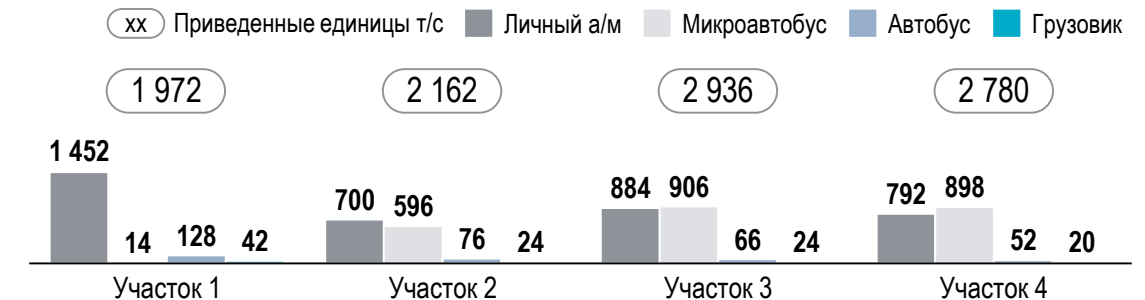


- > Ежегодный поток в Камчатский край – **770 тыс. чел.**, из них посетителей парк Три Вулкана – **свыше 500 тыс. чел.**, из которых:
 - не менее **95%** будут посещать **основной курорт – Сопка Горячая**
 - не менее **65%** будут посещать **вулкан Вилучинский** с расположенным на нем подъемником, смотровой площадкой, трассами

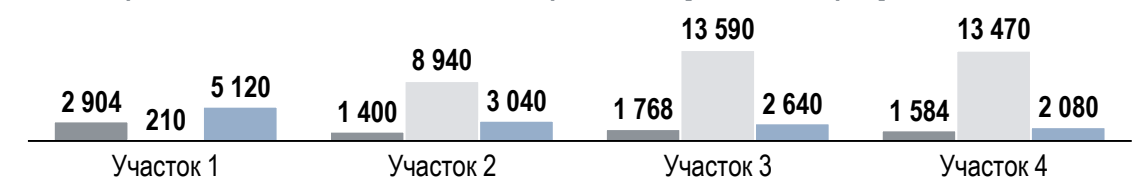
¹⁾ Курорт Снежная Долина, доп. строительство вдоль дороги Термальный-Сопка Горячая и в районе курорта

Участки дороги 1-4 будут перевозить от 8 до 18 тыс. пассажиров в день (в обоих направлениях), без учета смежных проектов¹⁾

Интенсивность движения в обоих направлениях пиковый день [ед. транспортных средств]



Пассажиропоток пиковый день в обоих направлениях [ед. пассажиров]



- > Существующая дорога является технической и не может быть использована всесезонно
- > **Интенсивность движения** по дорогам составит более 2000 транспортных средств/сутки (в обоих направлениях), что **потребуется строительства дороги не менее IV категории**, в будущем с учетом смежных проектов¹⁾ может потребоваться перевод из категории IV в категорию III

Для реализации фазы 1 проекта необходима государственная поддержка в создании инфраструктуры в объеме 17,7 млрд руб.

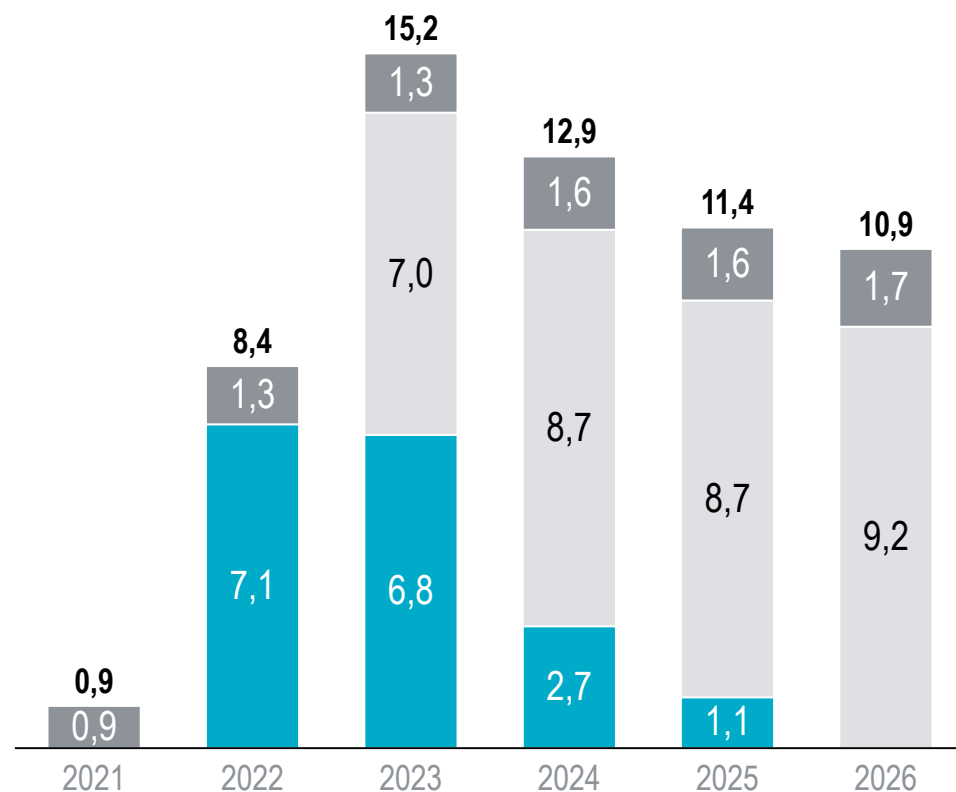
Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Стоимость ²⁾ [млрд руб.]	Период реализации	Источник
Электроснабжение	> Воздушные /кабельные линии 98 км > Подстанции 12 шт.	28 мВт	5,3	2021 - 2024 гг.	АО "КРДВ"
Теплоснабжение	> Теплоузлы ¹⁾ > Линии теплосетей 3,3 км двухтрубные	19 Гкал/ч (22 097 кВт)	2,2	2021 - 2024 гг.	АО "КРДВ"
Водоснабжение	> Насосные станции, водозаборные узлы 2 шт. > Водопроводы ¹⁾ > Станции водочистки ¹⁾	1 000 куб. м./сут.	0,6	2022 - 2024 гг.	АО "КРДВ"
Водоотведение	> Водосточные трубы 1,5 км ¹⁾ и ливневая к-ция 1,7 км > Канализационно-насосные станции ¹⁾ > Локальные очистные сооружения 4 шт.	1 000 куб. м./сут.	1,2	2022 - 2024 гг.	АО "КРДВ"
Телекоммуникации	> Волоконно-оптические линии связи 120 км > Базовые станции ¹⁾	не менее 1 Гбит/с	0,1	2022 - 2024 гг.	АО "КРДВ"
Автодороги	> Участки автодороги 1-4	39 км	8,4	2020 - 2025 гг.	Минстрой РФ (рассмотреть возможность)
Итого⁴⁾			17,7		

1) Количество и характеристики объекта будут уточнены при проектировании; 2) Без учета инфляции; 4) Дополнительно для развития курорта в будущем понадобятся инвестиции в морской терминал в бухте Вилучинской (7,2 млрд. руб.), строительство участков дороги 5-10 (6,5 млрд руб.)

Общий объем финансирования фазы 1 проекта составит 59,7 млрд. руб.¹⁾, включая бюджетные средства в размере 17,7 млрд руб.

Объем финансирования, 2021 – 2026 [млрд руб.]

Σ 59,7 млрд руб.



Структура финансирования проекта

- **Собственные средства 8,4 млрд руб.**
 - **Заемные средства 33,6 млрд руб.**
 - **Бюджетные ассигнования 17,7 млрд руб.**
- 42,0 млрд руб.
- > Строительство туристских объектов и внутри-площадочной обеспечивающей инфраструктуры
 - > Отношение заемных средств к собственным – 80 / 20
 - > Заемные средства привлекаются в рамках льготной программы кредитования от ВЭБ.РФ под 3,5% годовых
- > Строительство магистральных объектов обеспечивающей инфраструктуры в рамках госпрограммы "Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа" при поддержке АО "Корпорация развития Дальнего Востока"
 - > Строительство автодорог при поддержке Минстрой РФ (рассмотреть возможность)

1) Без учета инфраструктуры в бухте Вилючинской

Расчетный NPV от реализации фазы 1 проекта составит 13,9 млрд руб., срок окупаемости – 17 лет, IRR – 13%

Основные показатели

NPV проекта:

13,9 млрд руб.

Период окупаемости

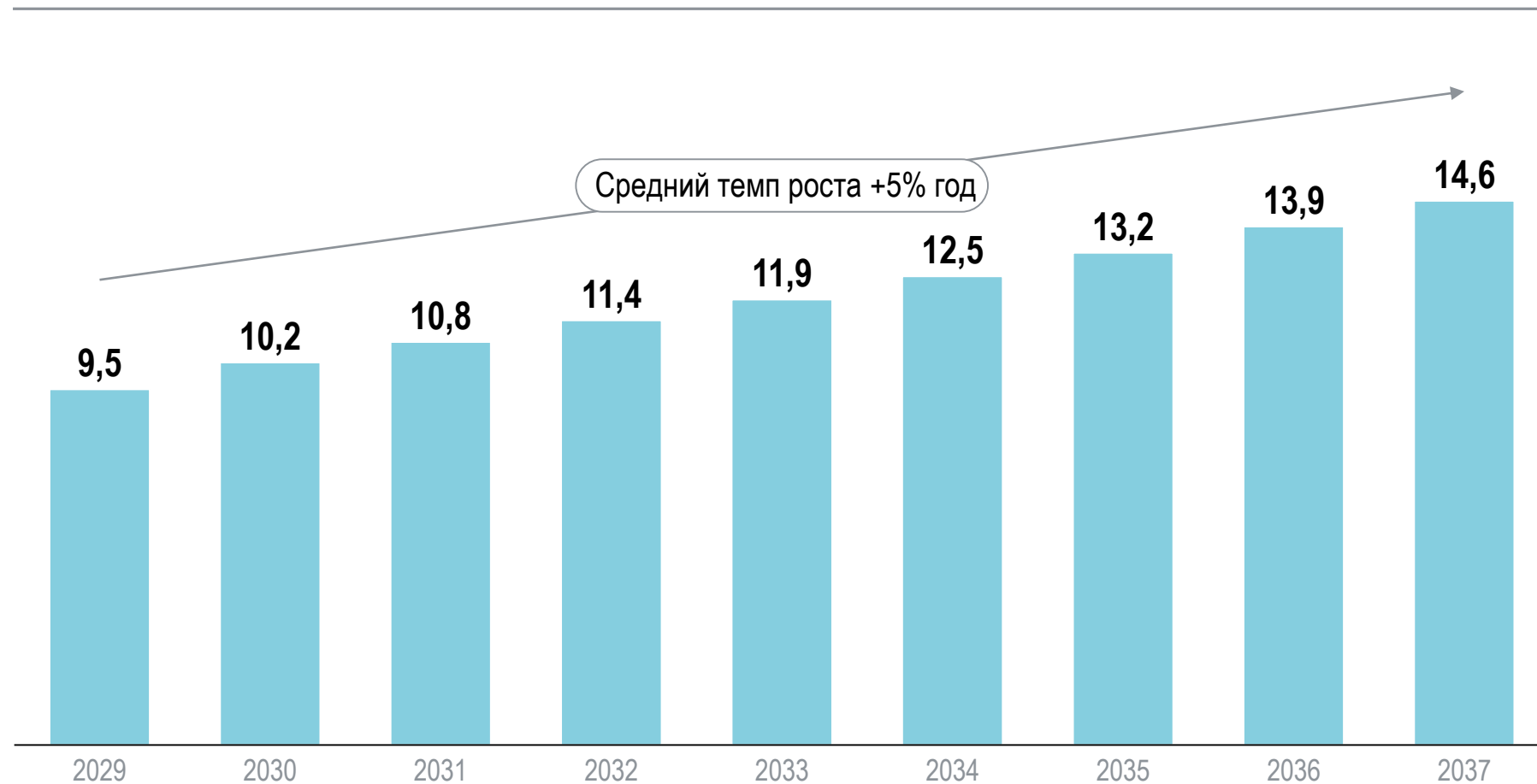
проекта: **17** лет

IRR проекта: **13%**

Суммарная выручка
проекта до 2037 г.:

130,2 млрд руб.

Выручка Парка "Три Вулкана", 2029-2037 [млрд руб.]



Совокупный социально-экономический эффект фазы 1 проекта к 2037 году составит 0,3 трлн руб., доля туризма в ВРП достигнет 3,9%

Описание эффектов

Вклад туризма в ВРП Камчатского края [%]

2019
Доля туризма в ВРП¹⁾

2037
С учетом мультипликативного³⁾ эффекта



Инвестиции всего, 2021-2037 [млрд руб.]



59,8

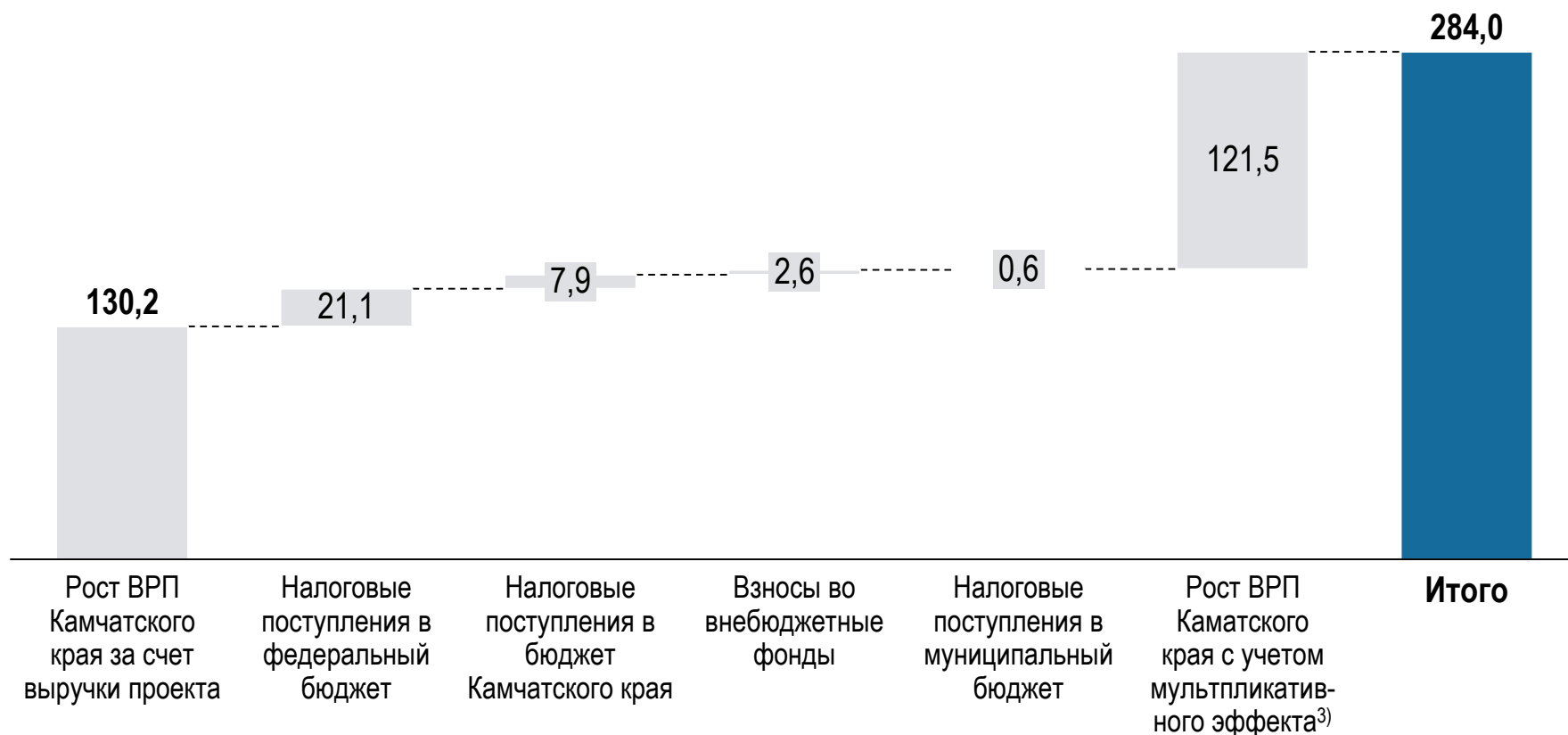
Новые рабочие места в сфере туризма к 2037 [тыс.]



На курорте
1,5

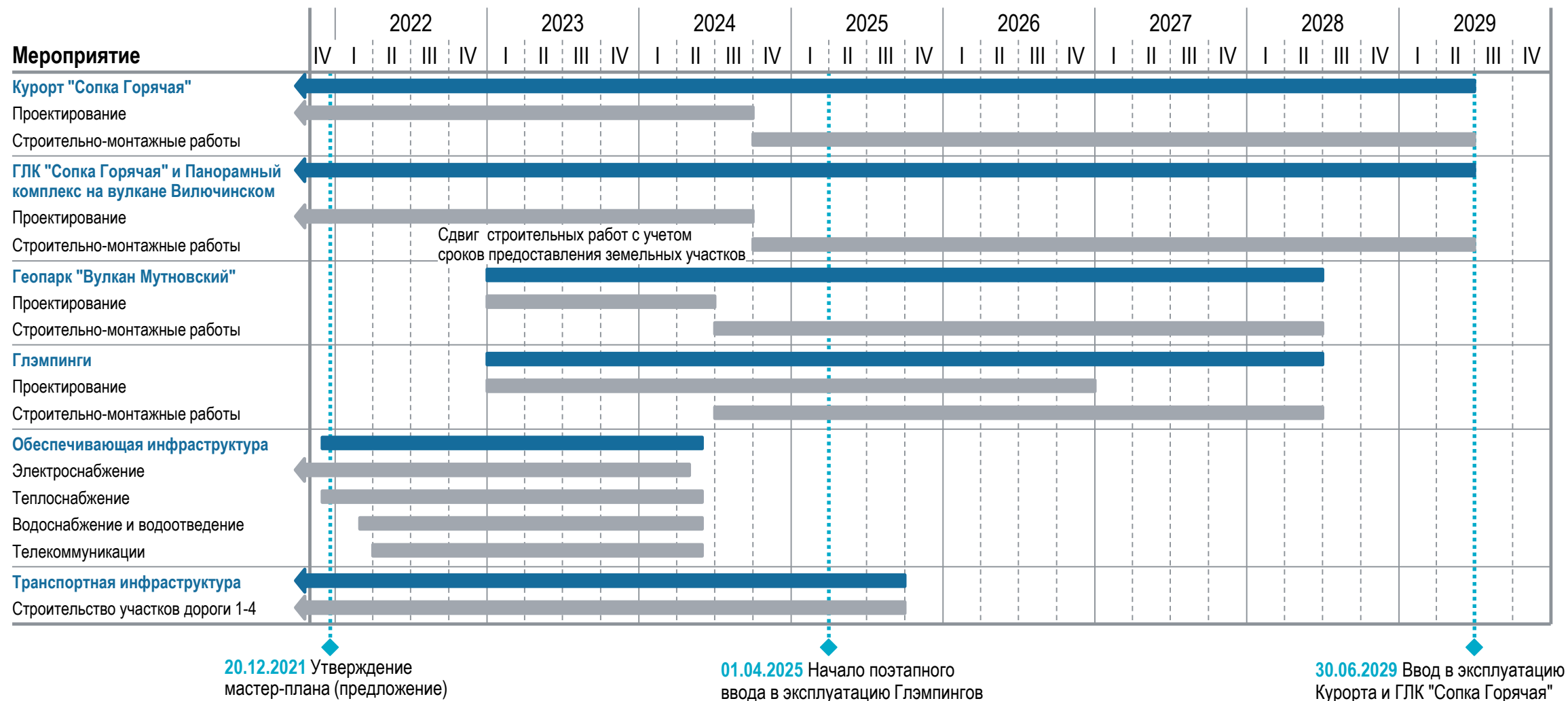
С учетом прочих раб. мест
3,0

Совокупный социально экономический эффект, 2021-2037 [млрд руб.]²⁾



1) Проживание в КСР и сопутствующие услуги 2) С учетом инфляции 3) С учетом мультипликатора 0,93 ко вложениям в туристскую инфраструктуру, на основе российских и мировых экономических научных исследований, материалов отраслевых ассоциаций, в т.ч. Всемирного совета по туризму и путешествиям

Для развития территории подготовлен мастер-план, реализация проекта займет 8 лет с вводом в эксплуатацию в 2029 году



ТУРИЗМ.РФ