

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"КОРПОРАЦИЯ ТУРИЗМ.РФ"

ТУРИЗМ.РФ



МАСТЕР-ПЛАН

ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ "ЛАГОНАКИ" (ОЧЕРЕДЬ 1)

Резюме туристской территории

1. Резюме туристской территории

1.1. Описание туристской территории

Туристская территория "Лагонаки" – всесезонный горный экокорт "Лагонаки" (далее по тексту – экокорт "Лагонаки"), расположенный в Лагонакском нагорье, Майкопского района, Республики Адыгея. В рамках развития экокорта запланировано строительство горнолыжной инфраструктуры и коллективных средств размещения категорий 3*, 4* и 5* (Очереди 1-3), а также комплекс апарт-отелей. В данном мастер-плане будет детально рассмотрена Очередь 1 проекта.

1.1.1. Тип проекта

Новое строительство (Очередь 1).

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

Проект представляет собой круглогодичный экокорт, в зимнее время года ориентированный в основном на горнолыжный туризм, а в летнее – на рекреационный, приключенческий и экологический.

Реализация Проекта предполагает строительство двух туристических зон ("Верхняя деревня" и "Нижняя деревня") в трех очередях. Данный мастер-план предусматривает реализацию Очереди 1 "Верхней деревни".

В рамках Очереди 1 запланировано:

- > Строительство комплекса гостиниц, включающего в себя номерной фонд уровня 3*, 4* и апартаменты (общее количество номеров – 650 ед.);
- > Строительство сервисно-технической зоны, включающей основные инженерные объекты;
- > Строительство горнолыжного комплекса, включающего в себя верхнюю станцию, канатные дороги протяженностью 8500 метров и горнолыжные трассы протяженностью 20 км.

Очереди 1-3 предполагают создание номерного фонда в 3000 номеров и 20 шале. В результате реализации Очереди 1-3 строительства на экоте будут размещены канатные дороги общей протяженностью 16 560 м, которые помимо обеспечения доступа к склонам с горнолыжными трассами (36 км – общая протяженность трасс Очередей 1-3) в зимнее время, позволят доставлять туристов к панорамным площадкам и точкам на туристических маршрутах в летнее время.

Выполнение запланированных проектных решений с учетом экологических особенностей Лагонакского нагорья и поэтапных строительных работ (Очереди 1-3) с бережным отношением к окружающей среде позволит создать современный всесезонный горный экокорт без ущерба для окружающей природной среды со следующими основными показателями:

- > Период функционирования экокорта: постоянно в течение года;
- > Совокупная емкость средств размещения (номерной гостиничный фонд): 1300 чел./сут. (Очередь 1), 6120 чел./ сут. (Очереди 1-3);
- > Максимальная совокупная емкость горнолыжных склонов: 26000 чел./час;
- > Общая протяженность канатных дорог и подъемников: 8500 (Очередь 1), 16560 м (Очереди 1-3);
- > Общая протяженность склонов: 20 км (Очередь 1), 36 км (Очереди 1-3);
- > Общая протяженность автомобильных дорог экокорта: 3 700 м.

1.1.3. Цель создания туристской территории

Целью проекта является развитие туристической отрасли в Республике Адыгея, а также снижение антропогенного воздействия на природу региона в результате дикого туризма. Для достижения данной цели будет создана туристическая и горнолыжная инфраструктура для сезонного использования в летнее время — туристических экологических маршрутов, в зимнее время — для горнолыжного отдыха.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Участок экокорта "Лагонаки" расположен на Лагонакском нагорье на юго-западе Республики Адыгея, в 83 км от города Майкопа.

Экокурорт "Лагонаки" запланирован в бассейне реки Курджипс, частично на территории Кавказского природного заповедника.

Плато Лаго-Наки является уникальным природным комплексом с высоким ландшафтным и биологическим разнообразием, особенностью территории является ее размещение на стыке биогеографических провинций. Большинство природных достопримечательностей, привлекающих туристов в Республику Адыгея находится именно в этом районе. Климат плато Лаго-Наки умеренно-континентальный с ярко выраженной вертикальной зональностью. Средние зимние температуры составляют около -5°C , летние около $+11^{\circ}\text{C}$.

1.1.5. Текущий статус реализации проекта

Проект находится в прединвестиционной стадии. Ключевые результаты на момент разработки мастер-плана:

- > Заключено Соглашение о намерениях по реализации проекта экокорта "Лагонаки" между АО Корпорация Туризм.РФ и НАО¹ "Красная Поляна";
- > Заключено Соглашение по реализации проекта экокорта "Лагонаки" между Кабинетом Министров Республики Адыгея и НАО "Красная Поляна";
- > Решением МЭРТ² Республики Адыгея №1 от 31.05.2021 проект признан масштабным инвестиционным проектом (объектом регионального значения);
- > Сформирован бизнес-план.

В процессе реализации:

- > Проводятся проектные и изыскательские работы ГЛК³ "Лагонаки";
- > Проводятся работы по проектированию Очереди 1 "Верхней деревни";
- > Формирование земельного участка для размещения комплекса "Верхняя деревня" экокорта "Лагонаки" с последующим изменением категории земель на земли поселений (ориентир - земельный участок с к/н⁴ 01:04:5901001:191). (Направлено обращение Комитета Республики Адыгея по экокурортам и туризму в Управление лесами Республики Адыгея о формировании ЗУ⁵);
- > Корректировка Схемы территориального планирования Республики Адыгея, генплана муниципального образования (далее – МО) Даховское сельское поселение, Правил

¹ Непубличная акционерная организация

² Министерство экономического развития

³ Горнолыжный комплекс

⁴ Кадастровый номер

⁵ Земельный участок

землепользования и застройки МО Даховское сельское поселение, иных документов по необходимости (например, лесного плана Республики Адыгея) с целью включения территории размещения комплекса "Верхняя деревня" экокурорта "Лагонаки" в границы населенного пункта станицы (далее – ст.) Даховская;

- > Определение порядка финансирования и выполнения работ по проектированию и монтажу электрических сетей в 2021-2023 годах с учетом компенсации инвестору платы за технологическое присоединение к электрическим сетям объектов экокурорта "Лагонаки" на основании заключенного договора технологического присоединения;
- > Проводятся изыскания, в т. ч.: подеревная съемка, геологические изыскания, гидрологические изыскания (для обеспечения потребностей строительства).

Планируемая дата ввода объектов в эксплуатацию Этапа 1: январь 2025 г. Выход на проектную мощность запланирован на январь 2027 г.

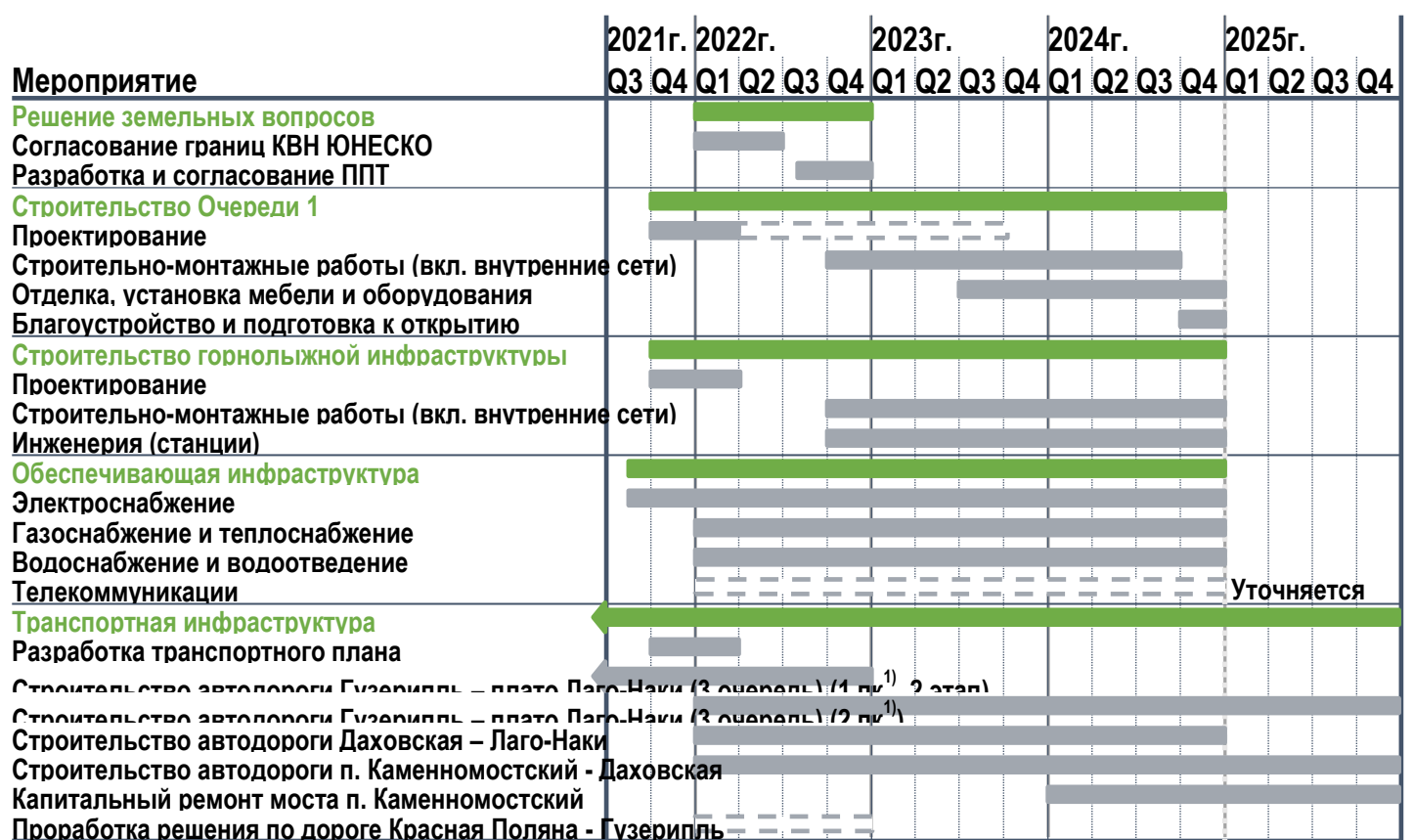
1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок реализации Очереди 1 проекта – 2022 – январь 2025 года (3 года, 1 месяц).
Планируемая дата ввода объектов Очереди 1 в эксплуатацию: январь 2025 г.

- > Предынвестиционная стадия – до 2022 года;
- > Инвестиционная стадия – 2022 – декабрь 2024 года;
- > Эксплуатационная – январь 2025 года и далее.

Создание экокурорта "Лагонаки" также предусматривает строительство Очереди 2-3 экокурорта. Очереди 2-3 не рассматриваются данным мастер-планом.

Текущий статус и срок реализации проекта детализированы ниже (см.Рисунок 1)



1) Пусковой комплекс

01.01.2025 Ввод в эксп

Рисунок 1. Текущий статус и срок реализации проекта

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

В рамках Очереди 1 "Верхней деревни" планируется реализация следующих объектов:

- > Строительство горнолыжной инфраструктуры;
- > Строительство комплекса гостиниц и коммерческих площадей.

В рамках Очереди 1 будет реализовано 8 500 м подвесных канатных дорог, 20 км горнолыжных трасс. Горнолыжная инфраструктура Очереди 1 составляет более половины от общего объема горнолыжной инфраструктуры всех очередей строительства. Стоимость строительства горнолыжной инфраструктуры составит 6,4 млрд руб. с учетом НДС.

Строительство комплекса гостиниц Очереди 1 включает Гостиницы 3* (180 номеров), Гостиницы 4* (290 номеров), Апартаменты (180 номеров), а также объекты сопутствующей инфраструктуры и сервисно-технической зоны, которая будет обслуживать в том числе все очереди экокорта. Общий объем капитальных затрат на строительство гостиниц Очереди 1 "Верхней деревни" составит с учетом НДС 7,2 млрд руб.

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Технико-экономические показатели туристской территории имеют следующие целевые значения:

- > Ежегодный туристический поток начиная к 2036 году (ед. туристов) Республики Адыгея – не менее 545 тыс. туристов в год;
- > Ежегодный туристический поток начиная к 2036 году (ед. туристов) экокорта «Лагонаки» – не менее 405 тыс. туристов в год;

- > Кол-во туристов, размещающихся в КСР экокорта «Лагонаки» (Очередь 1) – 76 тыс. туристов в год;
- > Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов:
 - Два ключевых потока в летний и зимний сезоны;
 - Туристы сегментов экономичный и комфорт;
 - Основные сегменты – семьи с детьми, компании друзей, молодые пары, взрослое поколение, молодые самостоятельные путешественники;
- > Общий номерной фонд, создаваемый в рамках Очереди 1 строительства туристской территории (ед.) – 650 ед. номеров;
- > Общая пропускная способность территории (ед. туристов), максимальная единовременная емкость (ед. туристов) – 1 300 (с учетом вместимости 2 чел. на номер);
- > Среднее количество туродней на одну поездку – 4 дня, общий диапазон 2-7 дней в зависимости от сегмента туриста;
- > Средние расходы туристов за поездку, средняя стоимость на объекте размещения – 23 600 – 28 400 руб., средняя стоимость размещения – 4 528 – 5 886 руб./туродень.

1.1.9. Основные показатели строительства

Основные показатели, определяющие строительство на территории:

- > Общая площадь территории – 1,6 тыс. га;
- > Общая площадь сооружений Очереди 1 в габаритах наружных стен – 96 860 кв. м;
- > Суммарный объем строительства (с учетом благоустройства) – 46 500 кв. м;
- > Площадь застройки объектов размещения – 12 800 кв. м (51 200 кв. м в габаритах наружных стен);
- > Арендваемая (коммерческая) площадь – 29 000 кв. м (в габаритах наружных стен);
- > Совокупный бюджет проекта – 13,6 млрд руб.;
- > Стоимость проектно-изыскательских работ – 1000 руб./кв. м (для объектов строительства, кроме горнолыжных трасс) и строительно-монтажных работ (далее – СМР) – 30 000–50 000 руб./кв. м (для объектов строительства, кроме горнолыжных трасс).

1.1.10. Объекты обеспечивающей инфраструктуры

В целях реализации проекта потребуется обеспечить строительство автомобильных дорог и объектов инженерной инфраструктуры. Общая потребность в бюджетном финансировании объектов обеспечивающей инфраструктуры составит около 13 107 млн руб.

Проектами первого приоритета являются строительство автомобильной дороги Даховская – плато Лаго-Наки (подъезд к НИП) и строительство объектов обеспечивающей инфраструктуры.

Тип инфра- структуры	Объекты инфраструктуры, создаваемые субъектом Российской Федерации в целях реализации проекта	Характеристика объекта [значение, ед. измерения]	Затраты на создание объекта инфраструктуры [млн руб.]
Автомобильная дорога	Строительство автомобильной дороги Даховская – плато Лаго-Наки" (подъезд к НИП)	5,87 км	1 400
Газопровод	Линия газопровода к НИП	53,6 км	755

Электрические сети	Проектирование и строительство электрических сетей (компенсация инвестору платы за технологическое присоединение к электрическим сетям объектов НИП)	Мощность, потребляемая в целях реализации НИП – 22 МВт	3 192
Водоснабжение и водоотведение	Строительство объектов водоснабжения и водоотведения экокурорта "Лагонаки"	Мощность, потребляемая в целях реализации НИП – 750 м3/сут	1 550
Связь	н/д	н/д	н/д
Автомобильная дорога	Автомобильная дорога (обход) Каменноостровский - Даховская	8,0 км	1 785
Автомобильная дорога	Капитальный ремонт моста в п. Каменноостровский		630
Автомобильная дорога	Строительство автомобильной дороги Гузерипль - Плато Лаго-Наки (Очередь 3), (2 пусковой комплекс)	7,4 км	2 469
Автомобильная дорога	Проектирование и строительство автомобильной дороги Гузерипль - плато Лаго-Наки (Очередь 3) (1 пусковой комплекс. 2 этап) (включая дофинансирование)	7,71 км	1 326 (всего 3 015, из которых 1 689 – утверждённое финансирование)
Автомобильная дорога	Проектирование и строительство автомобильной дороги "Красная Поляна" – "Лагонаки"	н/д	н/д
Итого			13 107

Таблица 1. Характеристика необходимых объектов обеспечивающей инфраструктуры для реализации Очереди 1 строительства

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

В целях реализации проекта потребуется обеспечить государственную поддержку по следующим направлениям:

- > Привлечение бюджетного финансирования для строительства автомобильных дорог и объектов инженерной инфраструктуры. Общая текущая потребность в бюджетном финансировании объектов обеспечивающей инфраструктуры составит около 13 107 млн руб. (Таблица 1);

- > Гарантия получения льготного кредита на строительство туристской инфраструктуры под 3% годовых;
- > Содействие в строительстве дороги от плато Лаго-Наки до экокурортов "Красной Поляны", которая позволит создать кластер горнолыжных курортов мирового уровня, входящий в Топ-10 крупнейших курортов мира по протяженности трасс (подробнее в **Ошибка! Источник ссылки не найден.** данного мастер-плана).

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

1.3.1. Сметная стоимость реализации проекта создания туристской территории в текущих ценах

Утвержденная проектно-сметная документация отсутствует. По предварительным оценкам в рамках мастер-планирования, стоимость проекта, включая инфраструктурные объекты, составит **26,7** млрд руб. Детализация по источникам финансирования приведена в Таблица 2.

Показатель	Источники финансирования	Руб.
Транспортная инфраструктура	Федеральный бюджет	7 610 000 000
Обеспечивающая инфраструктура	Федеральный бюджет	5 497 000 000
Гостиницы и коммерческие площади	Заемные средства и частные инвестиции	7 133 941 842
Горнолыжная инфраструктура	Заемные средства и частные инвестиции	6 432 471 521
Итого		26 673 413 363

Таблица 2. Составляющие стоимости и источники финансирования проекта

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем капитальных вложений проекта развития туристской территории оценивается в размере **13,6** млрд руб.

Показатель	Руб. с НДС	НДС	Руб. без НДС
Гостиницы и коммерческие площади	7 133 941 842	1 166 120 065	5 967 821 778
Горнолыжная инфраструктура	6 432 471 521	1 056 948 829	5 375 522 692
Итого	13 566 413 363	2 223 068 894	11 343 344 469

Таблица 3. Объем капитальных вложений в реальных ценах

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Финансирование проекта предполагается за счет:

- > Частные инвестиции – 400 000 000 руб., 3%;
- > Заемные средства – 13 166 413 363 руб., 97%.

Для развития объектов обеспечивающей инфраструктуры потребуется финансирование из средств государственного бюджета в размере 13 107 000 000 руб.

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

Инвестиционная привлекательность проекта определяется показателями:

- > Чистая приведённая стоимость (NPV) – 2 026 248 656 руб.;
- > Внутренняя норма доходности (IRR) – 9,5%;
- > Период окупаемости – 12,6 лет.

Показатели эффективности приведены по Очереди 1 для следующего (базового) сценария финансовой модели:

- > С использованием льготы по налогу на имущество;
- > С использованием льготы по статье инвестиционного бюджета: ТУ и наружные сети;
- > При ставке процента по кредиту: 3%.

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации проекта

1. Совокупный социально-экономический эффект от реализации данного проекта составит 80,3 млрд рублей с учетом мультипликативного эффекта. Доходы государства от реализации проекта оцениваются в 12 млрд рублей. Доля туристической отрасли в ВРП Республики Адыгея может вырасти с 1,7% до 3,2% к 2036 году (с учетом мультипликативного эффекта). На объектах проекта создадутся около 650 рабочих мест.

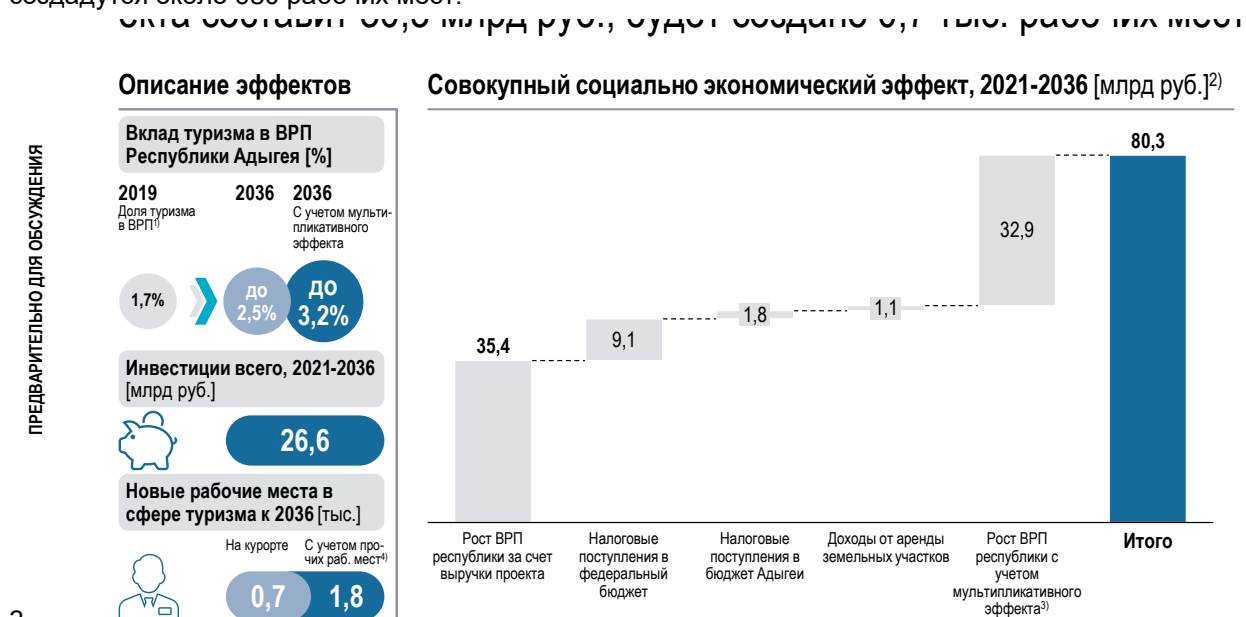


Рисунок 2. Социально-экономический эффект Очереди 1

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

К факторам успеха относятся:

- > Богатые природно-рекреационные ресурсы, экологически чистые территории;
- > Расположение в непосредственной близости от границ объекта всемирного природного наследия "Западный Кавказ";
- > Привлекательность территории в летний сезон с точки зрения различных видов туризма: спортивного, рекреационного, приключенческого, экологического;
- > Конфигурация рельефа подходит для создания горнолыжного экокурорта с преобладающим количеством синих и зеленых трасс;
- > Значительный опыт инвестора в реализации подобных курортов – «Курорт Красная Поляна»;
- > Поддержка Проекта со стороны региональной власти;

> Проект соответствует общегосударственным целям по развитию внутреннего туризма. Ключевые риски проекта перечислены в разделе 1.3.7.

1.3.7. Основные риски проекта

Далее представлено краткое описание ключевых рисков проекта. Подробное описание в **Ошибка! Источник ссылки не найден..**

1. **Налоговый риск.** Недостаточность денежного потока проекта для оплаты ставки по налогу на имущество.
2. **Проектный риск.** Дефицит водоснабжения; несвоевременное строительство подъездного участка дороги Даховская- плато Лаго-Наки", несвоевременное проведение электро- и газоснабжения; повышение стоимости строительства из-за карстовых пород.
3. **Юридический риск.** Проблемы в получение прав на землю "Верхней деревни" (Управление Лесами Республики Адыгея).
4. **Законодательный риск.** Проблемы в строительстве с учетом ограничений, связанных с программами ЮНЕСКО, нормативно-правовыми актами РФ.
5. **Риск бизнес-сферы.** Недостаточность туристского потока для достижения окупаемости проекта.

1.4. Инвесторы проекта

1.4.1. Наименование и краткое описание компаний-инвесторов, участвующих в реализации инвестиционного проекта

Основным участником проекта является НАО "Красная Поляна", через проектную компанию ООО "Резорт Инвестмент". НАО "Красная Поляна", основанная в 2001 году, является профильным государственным инвестором в туристской отрасли, основным видом деятельности которой является Деятельность гостиниц и прочих мест временного проживания (ОКВЭД 55.10).

Ключевым проектом НАО "Красная Поляна" является "Курорт Красная Поляна", расположенный в предгорье Главного Кавказского хребта, вблизи муниципалитета "Красная Поляна", Краснодарского края. "Красная Поляна" – столица горного кластера XXII Олимпийских и Паралимпийских зимних игр 2014.



Рисунок 3. Логотип ключевого проекта инвестора – "Курорт Красная Поляна"

Дополнительная информация об инвесторе доступна в **Ошибка! Источник ссылки не найден.** данного мастер-плана.