

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"КОРПОРАЦИЯ ТУРИЗМ.РФ"

ТУРИЗМ.РФ

Мастер-план ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ "ПАРК "ТРИ ВУЛКАНА"



Резюме туристской территории

Камчатский край, Елизовский р-н

Декабрь 2021

1. Резюме туристской территории

1.1. Описание туристской территории

Парк "Три вулкана" — туристский проект, территория которого объединяет различные достопримечательности полуострова Камчатки и позволяет развивать такие виды туризма, как: бальнеологический, горнолыжный, горный и круизный. В основе концепции Проекта лежит комплексный подход к развитию территории.

1.1.1. Тип проекта

Тип проекта: Новое строительство

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

Парк "Три Вулкана" — это проект создания туристическо-рекреационной зоны, в рамках которой на базе основных достопримечательностей Камчатки объединены горнолыжный, горно-туристический и круизный туризм.

Состав проекта Парк "Три Вулкана":

- > Курорт "Сопка Горячая" — это горная туристическая деревня с комплексом малоэтажных отелей;
- > Горнолыжный комплекс "Сопка Горячая";
- > Панорамный комплекс на вулкане Вилучинском;
- > Геопарк "Вулкан Мутновский" с сетью пеших маршрутов и прочей необходимой инфраструктурой;
- > Сеть глэмпингов, эколагерей (кемпингов) на всей территории курорта;
- > Туристская инфраструктура в бухте Вилучинской.

Курорт "Сопка Горячая"

Курорт "Сопка Горячая" — это горная туристическая деревня, на территории которой будут расположены комплекс из малоэтажных геотермальных отелей и горнолыжные склоны. Курорт будет являться основным местом размещения туристов. Также в "Сопке Горячей" будет находиться горнолыжный курорт с тремя подъемниками.

"Сопка Горячая" расположится в юго-восточной части полуострова Камчатка, в 60 км от аэропорта Елизово и в 80 км от г. Петропавловск-Камчатский. Благодаря такому географическому расположению зимы в этой части полуострова не столь суровые, температура редко падает ниже -20°C , что делает зимний отдых здесь комфортным.

Курорт "Сопка Горячая" — место, где не будет автомобилей. В ряде гостиниц предусмотрены номера с панорамным видом на природу Камчатского края.

В панорамной башне в центре курорта будут располагаться ресторан и смотровая площадка, с которой открывается вид на просторы курорта, вулканы и озера полуострова.

Центром курорта станет открытая живописная геотермальная лагуна, обустроенная на горячих источниках. Воды этого уникального объекта имеют необыкновенный голубой оттенок, а температура в любое время года составляет $37-40^{\circ}\text{C}$.

Панорамный комплекс на вулкане Вилучинском

В верховьях реки Паратунки находится потухший вулкан Вилучинский высотой 2 173 м. На территории вулкана будет организован панорамный комплекс. На современных канатных дорогах туристы смогут подняться на смотровую площадку, расположенную на вершине вулкана.

Подъем будет обеспечен двумя подъемниками.

Геопарк "Вулкан Мутновский"

Вулкан Мутновский является одним из самых крупных геотермальных месторождений в мире, высота вулкана – 2 322 м.

В рамках Проекта здесь, на самом южном из трех вулканов, состоящем из четырех конусов, слившихся в единый массив, а также на прилегающих территориях, будут организованы геопарк с сетью туристических экологаблей и маршрутов, глэмпинги и прочая необходимая инфраструктура.

Со смотровых площадок будут открываться панорамные виды на просторы Камчатского края и "Малую долину гейзеров" — термы у подножия сопки Скалистой, соседствующей с вулканом Мутновским.

Будут созданы туристские экологабля с возможностью размещения отдыхающих и глэмпинги для комфортного пребывания туристов.

Между реками, сопками, бухтами и вулканами будет создана сеть оборудованных, сохраняющих экосистему пешеходных маршрутов различных уровней сложности.

Пассажирский морской терминал в бухте Вилучинской

В акватории Авачинского залива расположена бухта Вилучинская, в которой в долгосрочной перспективе может быть рассмотрено строительство порта для круизных лайнеров, а также экскурсионных судов (в т. ч. нового пассажирского морского терминала, причалов), будет сформирована туристская инфраструктура в бухте (ресторан, рынок, административное здание).

Развитие инфраструктуры

В целях обеспечения транспортной доступности объектов и технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры предусмотрено строительство новых объектов и реконструкция существующих объектов за счет бюджетных и внебюджетных источников.

Для обеспечения подъездов к объектам Парка предполагается проектирование и строительство автомобильных дорог.

В рамках Проекта будут предоставляться следующие виды услуг:

- > Гостиничное размещение;
- > Услуги СПА-центра;
- > Открытые геотермальные лагуны (на горячих источниках);
- > Размещение в глэмпингах;
- > Услуги горнолыжного комплекса;
- > Экскурсии на вулкан Вилучинский;
- > Экскурсии в Геопарк "Вулкан Мутновский";
- > Услуги пассажирского морского терминала в бухте Вилучинской.

1.1.3. Цель создания туристской территории

Цели Проекта:

- > Развитие туризма на полуострове Камчатка;
- > Популяризация уникальной природной территории Камчатского края среди российских и зарубежных туристов;
- > Обеспечение качественного отдыха каждому туристу, приезжающему в Парк "Три вулкана";
- > Обеспечение социально-экономического развития региона.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Территория реализации Проекта расположена в Елизовском районе Камчатского края, в долине реки Паратунка и в непосредственной близости от сопки Горячей.

1.1.5. Текущий статус реализации Проекта

Проект находится на инвестиционной стадии, проводятся изыскания, подготовлены технические задания для проведения тендера на проектирование объектов Проекта. Освоенные средства — 480 млн руб., около 18% от плана на ПИР, около 1% от общего бюджета.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Срок реализации Проекта — 2019–2029 гг. (11 лет / 132 месяца)

- > Предынвестиционная стадия — 2019–2022 гг.;
- > Инвестиционная стадия — 2022–2029 гг. (вводятся основные объекты Проекта);
- > Эксплуатационная стадия — с 2029 г.

Сводный план-график Проекта представлен далее (см. Рисунок 1.1):

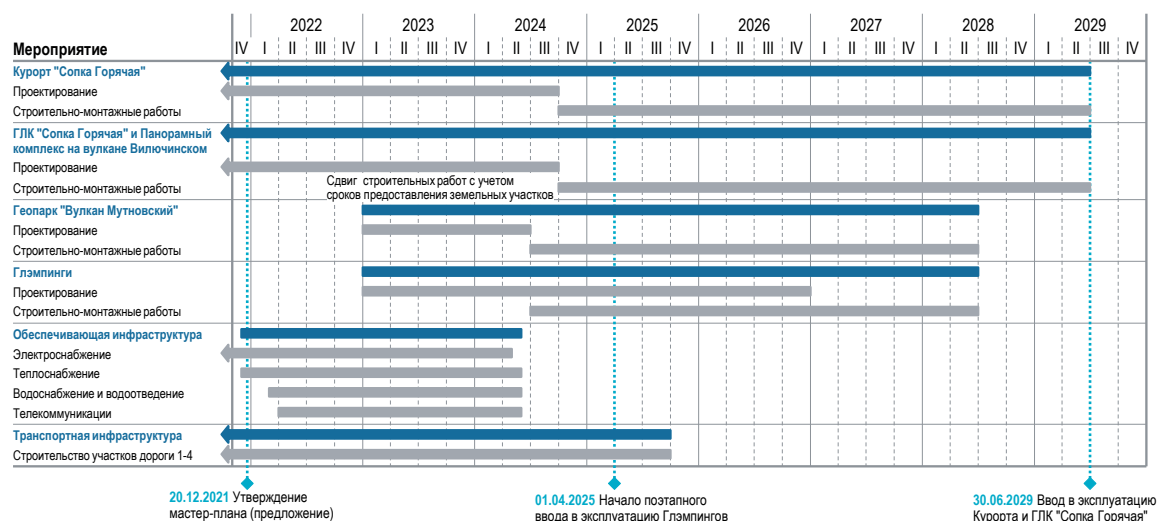


Рисунок 1.1. График реализации Проекта

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

Основные объекты курорта представлены на рисунке далее (см. Рисунок 1.2).



1) С учетом внутриплощадочной инфраструктуры, финансируемой инвестором, без учета инфляции

Рисунок 1.2. Ключевые объекты туристской инфраструктуры

Гостиничное размещение курорта "Сопка Горячая"

Гостиничная недвижимость Проекта, сконцентрированная в рамках курорта "Сопка Горячая", будет представлена отелями и апарт-отелями 3*–5*, с номерным фондом 1 016 ед. (см. Таблица 1.1). Общая площадь гостиничных объектов составит 89 801 кв. м.

Тип	Общая площадь, кв. м	Номерной фонд	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.	Турпоток, чел. в год
Гостиница 3*	15 743	308	2 090,4	17 181
Гостиницы 4* (Ski Inn и Volcano)	41 485	470	6 157,6	26 218
Гостиница 5*	16 830	110	2 814,5	6 136
Апарт-отель 4*	10 258	88	1 342,4	9 272
Апарт-отель 5*	5 485	40	839,9	4 711
ИТОГО	89 801	1 016	13 244,8	63 519

Таблица 1.1. Гостиничная недвижимость курорта "Сопка Горячая"

Общественные объекты курорта "Сопка Горячая"

Общественные объекты Проекта в виде магазинов, ресторанов, кафе, прокатов, подземного стилобата, общежития для персонала и прочие объекты будут занимать 38 568 кв. м (см. Таблица 1.2).

Тип	Общая площадь, кв. м	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
Коммерческая недвижимость (точки питания, магазины, прокаты и проч.)	6 890	627,0

Музей вулканов "Вулканариум"	822	74,8
Этнографический музей	994	90,5
Оздоровительно-реабилитационный комплекс и СПА Японские термальные сады	7 960	1 172,5
Административно-сервисный комплекс	1 000	100,0
Туристский информационный центр	1 133	113,3
Офис управляющей компании	475	47,5
Шале (шоурумы)	500	74,2
Сцена для мероприятий	358	34,0
Общежитие для персонала	4 602	299,1
Подземная часть / стилобат	13 834	622,5
ИТОГО	38 568	3 255,4

Таблица 1.2. Общественные объекты курорта "Сопка Горячая"

В рамках Проекта планируется оздоровительно-реабилитационный комплекс площадью 7 560 кв. м, а также СПА-комплекс (Японские термальные сады) площадью 400 кв. м для клиентов уровня выше среднего / премиум (см. Таблица 1.3).

Объект	Общая площадь, кв. м	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.	Кол-во посещений в год, ед.
Велнес-центр и Японские термальные сады	7 960	1 172,5	337 493

Таблица 1.3. Велнес-объекты курорта "Сопка Горячая"

Дополнительно в рамках курорта предусмотрено строительство лотов сторонними инвесторами (второй очереди туристской инфраструктуры). Более детальная информация приведена в разделе 1.5.

Горнолыжная инфраструктура курорта "Сопка Горячая"

Горнолыжная инфраструктура будет представлена горнолыжными трассами разных уровней сложности общей протяженностью 30 км, канатными дорогами протяженностью около 5 км, инженерной защитой и коммерческой инфраструктурой (см. Таблица 1.4).

Лифт	Протяженность, м	Тип	Пропускная способность, чел. в час	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
Лифт А Горячая	1 206	10-MGD (гондольный)	2 040	1 369,4
Лифт В Горячая	1 449	10-MGD (гондольный)	2 040	1 378,9
Лифт С Горячая	2 303	10-MGD (гондольный)	2 040	1 728,9
ИТОГО	4 958			4 477,2

Таблица 1.4. Канатные дороги курорта "Сопка Горячая"

Прочие, в том числе сервисные, объекты ГЛК "Сопка Горячая" представлены ниже (см. Таблица 1.5)

Тип	Общая площадь, кв. м	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
-----	----------------------	--

Капитальные объекты	6 077	546,9
Сервисное здание в районе нижней станции Лифтов В2 и С "Сопка Горячая" выс. 115 м	3 000	
Ресторан и кафе на станциях АВС "Сопка Горячая" +498.0	1 385	
Сервисное здание в районе нижней станции Лифта А "Сопка Горячая" +106.6	1 692	
Некапитальные объекты	1 910	66,9
Гараж ратраков в районе Лифта С "Сопка Горячая" выс. 115 м	570	
Гараж ратраков на курорте "Сопка Горячая" (в сервисной зоне)	1 140	
Контрольно-спасательные пункты "Сопка Горячая"	200	
Зоны отдыха и смотровые площадки		61,5
Смотровая площадка в районе верхней станции Лифта С "Сопка Горячая"		
ИТОГО	7 987	675,3

Таблица 1.5. Прочие объекты курорта "Сопка Горячая"

Горнолыжная инфраструктура курорта "Сопка Горячая" и комплекс на вулкане Вилучинском представлены как единый объект, так как ски-пасс/билет объединен.

Общепринятой практикой подсчета туристов на подобных объектах является количество проданных ски-пассов/билетов (см. Таблица 1.6).

Тип	Кол-во проданных ски-пассов билетов в год к 2037 году, шт.
Горные лыжи	521 645
Летние маршруты	272 714
ИТОГО	794 359

Таблица 1.6. Проданные ски-пассы и билеты

Панорамный комплекс на вулкане Вилучинском

В верховьях реки Паратунки находится потухший вулкан Вилучинский высотой 2 173 м. На современных канатных дорогах туристы смогут подняться на смотровую площадку, расположенную на вершине вулкана. Подъем будет обеспечен двумя канатными дорогами (см. Таблица 1.7).

Лифт	Протяженность, м	Тип	Пропускная способность, чел. в час	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
Канатные дороги комплекса на вулкане Вилучинском				
Лифт D Вилучинский	2 256	АТW (маятниковый)	425	1 844,4
Лифт E Вилучинский	3 809	АТW (маятниковый)	425	2 344,7
ИТОГО	6 065			4 314,8

Таблица 1.7. Канатные дороги панорамного комплекса на вулкане Вилучинском

Прочая недвижимость комплекса на вулкане Вилучинском представлена ниже (см. Таблица 1.8).

Тип	Общая площадь, кв. м	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
-----	----------------------	--

Капитальные объекты	5 550	499,5
Визит центр у Лифта D "Вилучинский" +180.6	4 692	
Ресторан на верхней станции Лифта D "Вилучинский" (на подсадке) +618.0	858	
Некапитальные объекты	400	14,0
Контрольно-спасательные пункты "Вилучинский"	150	
Склад взрывчатых веществ "Вилучинский" в районе Лифта D "Вилучинский" выс. 150 м	250	9,2
Зоны отдыха и смотровые площадки		236,0
Смотровая площадка комплекса на вулкане Вилучинском		
Точка отдыха и смотровая площадка в районе вулкана Вилучинского		
ИТОГО	5 950	749,5

Таблица 1.8. Прочие объекты панорамного комплекса

Глэмпинги

В рамках Проекта планируется построить четыре туристских глэмпинга (лагерей повышенного комфорта) со всей необходимой инфраструктурой, общественными центрами, вертолетными площадками, подведенным электричеством и дорогами. В большинстве глэмпингов будут устроены геотермальные лагуны (см. Таблица 1.9).

Название глэмпинга	Общая площадь объектов, кв. м	Наличие геотермальной лагуны	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.	Турпоток, чел. в год
"Карымшина"	2 850	Да	402,6	30 915
"Дачные Источники"	2 850	Да	418,4	30 915
"Бухта Жировая"	2 850	Нет	807,9	30 915
"Жировские источники"	2 850	Да	481,4	30 915
ИТОГО	11 400		2 110,3	123 662

Таблица 1.9. Глэмпинги

Геопарк "Вулкан Мутновский"

Вулкан Мутновский является одним из самых крупных геотермальных месторождений в мире, высота вулкана — 2 322 м.

В рамках Проекта, на самом южном из трех вулканов, состоящем из четырех конусов, слившихся в единый массив, а также на прилегающих территориях, будут организованы геопарк с сетью туристических эколагерей и маршрутов и прочая необходимая инфраструктура.

Со смотровых площадок будут открываться панорамные виды на просторы Камчатского края и "Малую долину гейзеров" — термы у подножия сопки Скалистой, соседствующей с вулканом Мутновским.

Будут созданы туристские эколагеря с возможностью размещения отдыхающих.

Между реками, сопками, бухтами и вулканами будет создана сеть оборудованных, сохраняющих экосистему пешеходных маршрутов различных уровней сложности общей протяженностью 38 км.

Состав объектов геопарка "Вулкан Мутновский" представлен ниже (см. Таблица 1.10).

	Характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость реализации (в ценах 2021 г.), млн руб.
Палаточные лагеря	Кол-во	шт.	14	178,2

Сеть туристских маршрутов	Протяженность	км	38	607,9
Смотровая площадка	Кол-во	шт.	2	30,0
ИТОГО				816,1

Таблица 1.10. Геопарк

Развитие инфраструктуры

В целях обеспечения транспортной доступности объектов и технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры предусмотрены строительство новых объектов и реконструкция существующих объектов за счет бюджетных и внебюджетных источников.

Для обеспечения подъездов к объектам Проекта предполагается проектирование и строительство автомобильных дорог.

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭПы)

Туристский поток в Камчатский край составит около 770 тыс. туристов к 2037 году (см. Рисунок 1.3):



Рисунок 1.3. Показатели туристского потока в Камчатский край, [млн чел]

Туристский поток в Парк "Три Вулкана", состоящий из посетителей парка и постояльцев КСР, представлен ниже (см. Рисунок 1.4):

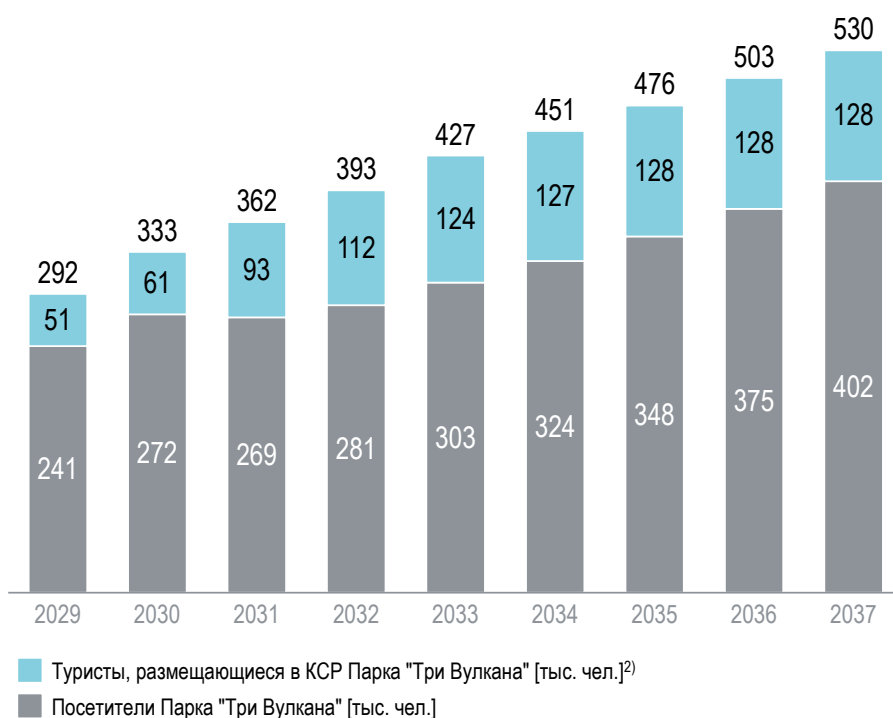


Рисунок 1.4. Туристский поток в Парк "Три Вулкана"¹

¹ С перспективой роста до 600 тыс. человек в год

Средняя длительность пребывания гостей на курорте составит 9 дней в зависимости от сегмента туристов.

Совокупное строительство номерного фонда курорта разделено на 2 фазы, в рамках которых заложено 1 016 единиц для первой фазы, 1 176 единиц на курорте "Сопка Горячая" для второй фазы (в виде лотов). Также во вторую фазу входит строительство отеля в бухте Вилучинской, что дополнительно создаст 150 единиц номерного фонда. Вторая фаза, в свою очередь, планируется к реализации с привлечением сторонних инвесторов под заранее сформированные лоты.

Основная категория — это отели 3* и 4*, что обусловлено рекреационной направленностью отдыха. Отель 5* представлен номерным фондом в 110 ед., что соответствует 9% от совокупного номерного фонда.

Пропускная способность территории представлена ниже (см. Таблица 1.11).

Объект	Пропускная способность
Гостиницы (пропускная способность номерного фонда)	846 654 чел./год
Велнес-центр	4 000 чел./день
Геопарк	Не ограничена физической эксплуатацией инфраструктуры, определяется эколого-географическими ограничениями (месячник "тишины")
Канатная дорога	
Горнолыжный курорт "Сопка Горячая"	7 714 чел./день
Панорамный комплекс "Вулкан Вилучинский" (лифт D)	2 975 чел./день

Таблица 1.11. Пропускная способность объектов

Средние расходы туристов раскрыты в разделе 4.1 Анализ целевой аудитории, короткая сводка по основным типам затрат (расходы на КСР и сопутствующие расходы) приведена ниже, вместе с ADR в зависимости от типа размещения (см. Рисунок 1.5 и Рисунок 1.6):

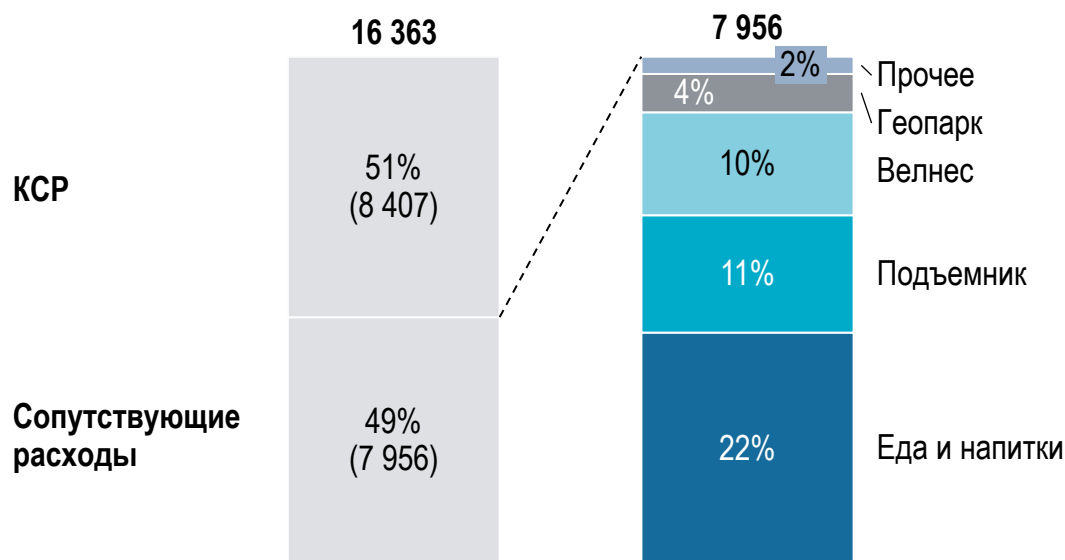


Рисунок 1.5. Средний чек при пребывании на курорте и проживании в КСР [руб.]

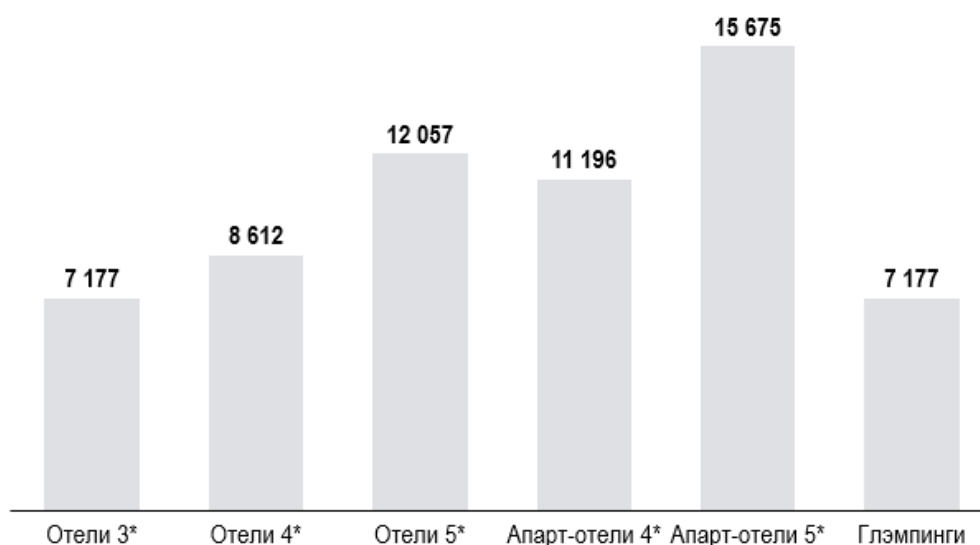


Рисунок 1.6. Средняя стоимость номера в ценах 2021 года [руб.]

1.1.9. Основные показатели строительства

Общая площадь территории Проекта составит 7 426,0 га / 74 260 000 кв. м.

Общая площадь сооружений — 151 645 кв. м.

Суммарный объем строительства — 987 132 куб. м (объем строительства будет уточнен на стадии проектирования).

А. Площадь застройки объектов — 89 921 кв. м.

В. Площадь застройки объектов размещения — 25 799 кв. м.

Арендуемая (коммерческая) площадь — 23 416 кв. м.

Совокупный бюджет Проекта — 44 557 872 222 тыс. руб.

Стоимость ПИР и СМР курорта "Сопка Горячая" приведена ниже (см. Таблица 1.12).

Тип	Стоимость ПИР (в ценах 2021 г., вкл. НДС), руб./кв. м	Стоимость СМР (в ценах 2021 г., вкл. НДС), руб./кв. м
Отели 3*	4 000	42 000
Отели 4*	5 000	46 000
Отели 5*	6 000	52 000
Апарт-отель 4*	5 000	40 000
Апарт-отель 5*	6 000	45 000
Оздоровительно-реабилитационный комплекс	5 000	45 000

Таблица 1.12. Стоимость ПИР и СМР объектов курорта

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

Требуемая мощность электроснабжения на объекты Проекта составит 28 МВт.

Отопление и горячее водоснабжение курорта "Сопка Горячая" предусматривается путем использования геотермальных энергоресурсов.

Расчет потребности в водоснабжении и водоотведении (куб. м/сут.):

Курорт "Сопка Горячая" — 800 куб. м/сут.;

Глэмпинг "Карымшина" — 50 куб. м/сут.;

Глэмпинг "Жировские источники" — 40 куб. м/сут.;

Глэмпинг "Бухта Жирова" — 20 куб. м/сут.;

Глэмпинг "Дачные Источники" — 20 куб. м/сут.;

Пассажирский морской терминал в бухте Вилючинской — 70 куб. м/сут.

Общая протяженность внутриквартальных дорог Проекта составит 4 533 м;

Общая протяженность канатных дорог проекта составит 11 023 м.

Капитальные вложения инвестора в части строительства обеспечивающей транспортной и инженерной инфраструктуры представлены ниже. Данные затраты включены в совокупную стоимость строительства объектов Парка (см. Таблица 1.13).

	Характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Всего (вкл. НДС), млрд руб.
Курорт "Сопка Горячая"				2,9
Транспортная инфраструктура				1,8
Внутриквартальные дороги	Протяженность	м	4 533	0,5
Парковка для автобусов	Площадь	кв. м	2 500	0,1
Подземная часть (вкл. парковку, зону загрузки, коридоры для гостей и сервисные коридоры)	Площадь	кв. м	13 834	0,6
Открытая автомобильная парковка (2 фаза)	Площадь	кв. м	6 500	0,1
Временная парковка на период строительства	Площадь	кв. м	3 250	0,02
Мошение брусчаткой	Площадь	кв. м	43 570	0,3
Грунтовая дорога (для обслуживания склона и проч.)	Протяженность	м	1 500	0,1
Велосипедная дорога вдоль склона (мимо станции лифтов В и С)	Протяженность	м	4 900	0,1
Система таяния снега (SMS — snow melting system)	Протяженность	км	10,55	0,2
Инженерная инфраструктура				0,7
Теплоснабжение				0,1
Сети теплоснабжения и НС	Протяженность	км	5	0,1
Электроснабжение				0,2
Линии 0,4 кВ	Площадь территории	га	5	0,02
ТП	Кол-во	ед.	3	0,1
Проходная ТП на НСКД А двухтрансформаторная, на 1 400 кВА	Кол-во	ед.	1	0,02
Оплата выдачи ТУ на подключение и выделение мощности	Площадь территории	ед.	1	0,003

Водоснабжение и водоотведение				0,4
Сети водоснабжения и НС	Протяженность	км	5	0,1
Сети хозяйственной канализации и КНС	Протяженность	км	5	0,1
Скважина	Кол-во	ед.	1	0,1
Сети ливневой канализации и ЛОС	Кол-во	км	5	0,1
ИТ-инфраструктура и слаботочка				0,1
ВОЛС (внутриплощадочные)	Площадь территории	кв. м	34 998	0,1
Горнолыжная инфраструктура курорта "Сопка Горячая" и комплекс на вулкане Вилучинском				9,9
Транспортная инфраструктура				9,4
Лифт А	Протяженность	м	1 206	1,4
Лифт В	Протяженность	м	1 449	1,4
Лифт С	Протяженность	м	2 303	1,7
Лифт D	Протяженность	м	2 256	1,8
Лифт Е	Протяженность	м	3 809	2,3
Технологическая дорога на пересадку до вулкана Вилучинского (к опорам DE)	Протяженность	м	8 000	0,3
Технологическая дорога к опорам лифтов ABC "Сопка Горячая"	Протяженность	м	7 300	0,3
Съезд с основной дороги (Горячая)	Протяженность	м	134	0,02
Съезд с основной дороги (Вилучинский)	Протяженность	м	270	0,04
Парковка "Вулкан Вилучинский"	Площадь	кв. м	13 260	0,1
Инженерная инфраструктура				0,8
Электроснабжение				0,5
Лифт А "Горячая" КЛ-10кВ от НСКД до ВСКД	Протяженность	м	2 210	0,04
Лифт С "Горячая" КЛ-10кВ от НСКД до ВСКД	Протяженность	м	3 380	0,07
Лифт D "Вилучинский" КЛ-10кВ от НСКД до ВСКД	Протяженность	м	8 000	0,16
Лифт Е "Вилучинский" КЛ-10кВ от НСКД до ВСКД	Протяженность	м	4 000	0,08
Проходная ТП на НСКД В, двухтрансформаторная, на 1 600 кВА (без учета потребности сервисного здания, если оно будет)	Кол-во	ед.	1	0,03
Проходная ТП на пересадке ABC, двухтрансформаторная, на 2 000 кВА. (питает привод С, обводные А, В, ресторан + резерв под инфраструктуру — гараж ратраков, КАЗС, спас. пункты)	Кол-во	ед.	1	0,03
Проходная ТП на ВСКД С, двухтрансформаторная, на 1 250 кВА (питает обводную С, ресторан, резерв на гараж ратраков, КАЗС, спас. пункты)	Кол-во	ед.	1	0,02
Проходная ТП на НСКД D, двухтрансформаторная, на 2 000 кВА (питает приводную D, сервисное здание)	Кол-во	ед.	1	0,03
Проходная ТП на пересадке DE, двухтрансформаторная, на 1 800 кВА (питает приводную Е, обводную D, ресторан, гараж ратраков, КАЗС)	Кол-во	ед.	1	0,03
ТП на ВСКД Е, двухтрансформаторная на 1 000 кВА (питает обводную станцию Е, здание смотровой площадки)	Кол-во	ед.	1	0,02
Инженерная защита				0,2
Газексы	Кол-во	ед.	10	0,1

Глэмпинги				1,2
Транспортная инфраструктура				0,9
Дорога от бухты Вилючинской до глэмпинга "Бухта Жировая"	Протяженность	м	6 000	0,1
Дорога между глэмпингом "Бухта Жировая" и глэмпингом "Жировские источники"	Протяженность	м	9 000	0,1
Дорога до глэмпинга "Дачные Источники"	Протяженность	м	6 000	0,1
Дорога до глэмпинга "Карымшина"	Протяженность	м	8 000	0,1
Дамбы, берегоукрепление и причальные сооружения глэмпинга "Бухта Жировая"				0,4
Вертолетные площадки в каждом глэмпинге	Кол-во	ед.	4	0,1
Инженерная инфраструктура				0,3
Электроснабжение				0,1
Электроснабжение глэмпинга "Бухта Жировая" (кабель + ТП)	Протяженность	м	6 000	0,03
Электроснабжение глэмпинга "Жировские источники" (кабель + ТП)	Протяженность	м	9 000	0,04
Электроснабжение глэмпинга "Дачные Источники" (кабель + ТП)	Протяженность	м	9 000	0,04
Электроснабжение глэмпинга "Бухта Жировая" (кабель + ТП)	Протяженность	м	8 000	0,04
Прочая инженерная инфраструктура				0,2
Инженерная инфраструктура глэмпинга "Бухта Жировая" (ветряки и солнечные батареи, отопление тепловыми насосами, скважина)				0,04
Инженерная инфраструктура глэмпинга "Жировские источники" (гидроэлектростанция, солнечные батареи, отопление геотермальной водой, скважина)				0,04
Инженерная инфраструктура глэмпинга "Дачные Источники"				0,04
Инженерная инфраструктура глэмпинга "Карымшина"				0,04
Пассажирский морской терминал и туристская инфраструктура в бухте Вилючинской				0,3
Озеро и боновое ограждение				0,2
Взлетно-посадочная полоса (ВПП)				0,1
ИТОГО				14,3

Таблица 1.13. Объекты обеспечивающей инфраструктуры, создаваемые за счет инвестора

В перспективе потребуется 0,3 млрд руб. на формирование инфраструктуры в бухте Вилючинской. Таким образом, долгосрочная потребность в финансировании инфраструктуры инвестором составит 14,3 млрд руб.

Бюджетные вложения в части строительства обеспечивающей транспортной и инженерной инфраструктуры представлены ниже (см. Таблица 1.14).

	Характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Всего (вкл. НДС), млрд руб.
Обеспечивающая инженерная и транспортная инфраструктура Проекта за счет федеральных и региональных ведомств				
Инженерная инфраструктура				9,3
Электроснабжение				5,3
Теплоснабжение				2,2
Водоснабжение				0,6
Водоотведение				1,2
Связь				0,1

Транспортная инфраструктура				8,4
Автомобильная дорога общего пользования регионального значения пос. Термальный — туристский кластер "Три Вулкана" (1-4 этапы):	Протяженность	км	39	8,4
1 этап (участок) 22 км — от п. Термальный до курорта "Сопка Горячая"	Протяженность	км	32	6,5
2 этап (участок) 5 км — через курорт "Сопка Горячая"				
3 этап (участок) 5 км — от курорта "Сопка Горячая" до подножия вулкана Вилучинского				
4 этап (участок): 7км — обход перевала Вилучинского*	Протяженность	км	7	1,9
ИТОГО ДЛЯ НАЧАЛА РАБОТЫ КУРОРТА				17,7
Автомобильная дорога общего пользования регионального значения пос. Термальный — туристский кластер "Три Вулкана" (5-10 этапы):	Протяженность	км	61	6,5
5 этап (участок) 20 км — от перевала до порта в бухте Вилучинской*	Протяженность	км	20	3,1
6 этап (участок) 11 км от — вулкана Вилучинского до озера Срединного	Протяженность	км	11	0,9
7 этап (участок) 11 км — от озера Срединного до вулкана Мутновского	Протяженность	км	11	0,9
8 этап (участок) 5 км — на смотровую площадку вулкана Вилучинского)	Протяженность	км	5	0,5
9 этап (участок) 10 км — от озера Срединного до вулкана Горелого	Протяженность	км	10	0,8
10 этап (участок) 4 км — от летнего лагеря до лавовых пещер	Протяженность	км	4	0,3
Пассажирский морской терминал в бухте Вилучинской				7,2
ИТОГО В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ				31,4

Таблица 1.14. Объекты обеспечивающей инфраструктуры, создаваемые за счет бюджета

Потребность в сооружениях инженерной защиты — планируется оборудование инженерной защиты в рамках горнолыжной инфраструктуры курорта "Сопка Горячая" и комплекса на вулкане Вилучинском (в т. ч. 10 газексов).

Сроки строительства поддерживающей инфраструктуры за счет средств инвестора:

- > Поддерживающая инфраструктура курорта "Сопка Горячая" — 5 лет / 60 мес.;
- > Поддерживающая инфраструктура комплекса на вулкане Вилучинском — 6 лет / 72 мес.;
- > Поддерживающая инфраструктура глэмпингов — 3 года / 36 мес.

Сроки строительства поддерживающей инженерной инфраструктуры Проекта за счет бюджетных средств указаны ниже.

- > Электроснабжение объектов — 3 года / 30 мес.;
- > Теплоснабжение объектов — 3 года / 30 мес.;
- > Водоснабжение объектов — 3 года / 30 мес.;
- > Водоотведение объектов — 3 года / 30 мес.;

> Обеспечение объектов связью — 3 года / 30 мес.

Сроки строительства транспортной инфраструктуры Проекта — участков автомобильных дорог — приведена ниже (см. Таблица 1.15).

Автомобильная дорога общего пользования регионального значения пос. Термальный — туристский кластер "Три Вулкана"	Начало СМР	Окончание СМР	Срок строительства
1 этап (участок) 22 км — от п. Термальный до курорта "Сопка Горячая"	01.04.2022	01.10.2023	18 мес.
2 этап (участок) 5 км — через курорт "Сопка Горячая"			
3 этап (участок) 5 км — от курорта "Сопка Горячая" до подножия вулкана Вилючинского			
4 этап (участок): 7км — обход перевала Вилючинского	01.04.2024	01.10.2025	18 мес.
5 этап (участок) 20 км — от перевала до порта в бухте Вилючинской	01.04.2024	01.10.2025	18 мес.
6 этап (участок) 11 км — от вулкана Вилючинского до озера Срединного	01.04.2025	01.10.2026	18 мес.
7 этап (участок) 11 км — от озера Срединного до вулкана Мутновского	01.04.2025	01.10.2026	18 мес.
8 этап (участок) 5 км — на смотровую площадку вулкана Вилючинского	01.04.2025	01.10.2026	18 мес.
9 этап (участок) 10 км — от озера Срединного до вулкана Горелого	01.04.2025	01.10.2026	18 мес.
10 этап (участок) 4 км — от летнего лагеря до лавовых пещер	01.04.2025	01.10.2026	18 мес.

Таблица 1.15. Сроки строительства автомобильных дорог

При реализации Проекта планируется привлечь бюджетное финансирование на общую сумму 31,4 млрд руб. Подробная структура бюджетного финансирования представлена в Таблице 1.14 "Объекты обеспечивающей инфраструктуры, создаваемые за счет бюджета" выше.

Помимо прямого бюджетного финансирования, предполагается компенсация понесенных инвестором затрат на создание обеспечивающей и сопутствующей инфраструктуры в рамках федерального закона о защите и поощрении капиталовложений (№ 69-ФЗ от 1 апреля 2020 г.) в размере 7 258 млн руб.

Предполагается возврат уплаченного на инвестиционной стадии Проекта НДС в размере 7 237 млн руб.

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Участие федеральных и региональных ведомств в Проекте оценивается в 31,4 млрд руб., при этом необходимо в кратко- и среднесрочной перспективе для запуска Парка — 17,7 млрд руб. Предполагаемые источники финансирования и исполнители приведены ниже (см. Таблица 1.16).

Тип инфраструктуры	Источник финансирования	Исполнитель
Инженерная инфраструктура	ГП "Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа"	КРДВ
Электроснабжение		
Теплоснабжение		
Водоснабжение		

Водоотведение		
Связь		
Транспортная инфраструктура		
Автомобильная дорога общего пользования регионального значения — пос. Термальный — туристский кластер "Три Вулкана":		
1 этап (участок) 22 км — от п. Термальный до курорта "Сопка Горячая"	Предлагается федеральный проект "Развитие туристической инфраструктуры", НП "Туризм и индустрия гостеприимства"	Минстрой России
2 этап (участок) 5 км — через курорт "Сопка Горячая"		
3 этап (участок) 5 км — от курорта "Сопка Горячая" до подножия вулкана Вилучинского		
4 этап (участок): 7 км — обход перевала Вилучинский		
5 этап (участок) 20 км — от перевала до порта в бухте Вилучинской	Предлагается ГП "Развитие транспортной системы"	Правительство Камчатского края
6 этап (участок) 11 км — от вулкана Вилучинского до озера Срединного		
7 этап (участок) 11 км — от озера Срединного до вулкана Мутновского		
8 этап (участок) 5 км — на смотровую площадку вулкана Вилучинского)		
9 этап (участок) 10 км — от озера Срединного до вулкана Горелого		
10 этап (участок) 4 км — от летнего лагеря до лавовых пещер		
Пассажирский морской терминал в бухте Вилучинской	Предлагается ГП "Развитие транспортной системы"	Министерство транспорта

Таблица 1.16. Источники финансирования со стороны государства

Помимо прямого бюджетного финансирования создания обеспечивающей инженерной и транспортной инфраструктуры, предполагается компенсация понесенных инвестором затрат на создание обеспечивающей и сопутствующей инфраструктуры в рамках федерального закона о защите и поощрении капиталовложений (N 69-ФЗ от 1 апреля 2020 г.) в размере 7 258 млн руб.

2 июня 2020 года АО "Корпорация развития Дальнего Востока" зарегистрировало ООО "ПАРК "ТРИ ВУЛКАНА" в качестве резидента территории опережающего социально-экономического развития "Камчатка".

Для резидентов ТОР "Камчатка" существует особый правовой режим в виде льгот по налогам и страховым платежам:

- > Льготы по налогу на добавленную стоимость. Предоставляется право на применение заявительного порядка возмещения НДС;
- > Льготы по налогу на прибыль организаций:
 - в федеральный бюджет — 0% в течение первых 5 лет;
 - в бюджет субъекта федерации — не выше 5% в течение первых 5 лет, не менее 10% в течение следующих 5 лет;
- > Льготные ставки страховых взносов. В течение первых 10 лет общая сумма страховых взносов сокращена до 7,6% вместо 30,2%;
- > Льготы по налогу на имущество организаций — 0% в течение первых 5 лет;
- > Льготы по земельному налогу — 0% в течение первых 3 лет.

В Проекте предусмотрено субсидирование процентной ставки по кредиту на размер ключевой ставки ЦБ РФ согласно Постановлению Правительства РФ № 141 от 09.02.2021 г. "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ" на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам для реализации инвестиционных проектов, необходимых для устойчивого развития внутреннего и въездного туризма, создания и развития туристских кластеров, способствующих развитию внутреннего и въездного туризма, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по развитию туризма в Российской Федерации".

Субсидии предоставляются уполномоченным банкам по кредитным договорам (соглашениям) в размере 100 процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату заключения кредитного договора (соглашения), в том числе по кредитным договорам (соглашениям) с безотзывными аккредитивами, денежные средства по которым находятся на счете покрытия по аккредитиву, а в случае заключения дополнительного соглашения к кредитному договору (соглашению), связанного с изменением процентной ставки по кредитному договору, — на дату заключения дополнительного соглашения к кредитному договору (соглашению).

В течение срока действия кредитного договора (соглашения) размер субсидий рассчитывается исходя из 100 процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на каждую дату начисления уполномоченным банком процентов по кредитному договору (соглашению).

В случае изменения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации ее новое значение для расчета размера субсидий применяется, начиная со дня ее изменения.

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

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

Сметная стоимость будет определена в процессе проработки ПИР по Проекту, в рамках подготовки сметных расчетов и будет подтверждена государственной экспертизой проектной документации. В настоящее время ведется утверждение технического задания на проектно-сметную документацию.

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Объем необходимых затрат по Проекту (без учета затрат, напрямую покрываемых из бюджета) составляет 44 558 млн руб. Совокупная стоимость реализации объектов туристской инфраструктуры указана ниже (см. Таблица 1.17).

Направления (с учетом распределения общих затрат на Проект)	Итого бюджет (руб., вкл. НДС)
Затраты, связанные с курортом "Сопка Горячая"	23 769 187 509
Затраты, связанные с глэмпингами	2 565 342 750
Затраты, связанные с геопарком "Мутновский"	990 653 464
Затраты, связанные с горнолыжной инфраструктурой "Сопка Горячая" и туристскими объектами на вулкане Вилучинском	14 801 030 949
Затраты, связанные с объектами в бухте Вилучинской	2 431 657 550
ИТОГО	44 557 872 222

Таблица 1.17. Совокупная стоимость строительства объектов туристской инфраструктуры

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Общий объем средств федерального бюджета составит 31,4 млрд. руб. (что равняется 43% от общего объема финансирования Инвестиционного проекта), включая 17,7 млрд руб. для начала работы курорта и 13,7 млрд руб. в долгосрочной перспективе.

Общий объем частных инвестиций составит 8,4 млрд руб. (что равняется 11% от общего объема финансирования Инвестиционного проекта).

Общий объем заемных средств составит 33,6 млрд руб. (что равняется 46% от общего объема финансирования Инвестиционного проекта).

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

- > Чистая приведенная стоимость (NPV) Проекта составит 13 933 474 тыс. руб.
- > Внутренняя норма доходности (IRR) составит 13%.
- > Простой период окупаемости составит 11,6 лет.

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации Проекта

В рамках реализации Проекта будет создано до 1 500 рабочих мест.

Совокупный социально-экономический эффект Проекта к 2037 году составит около 0,3 трлн руб. (см. Рисунок 1.7).

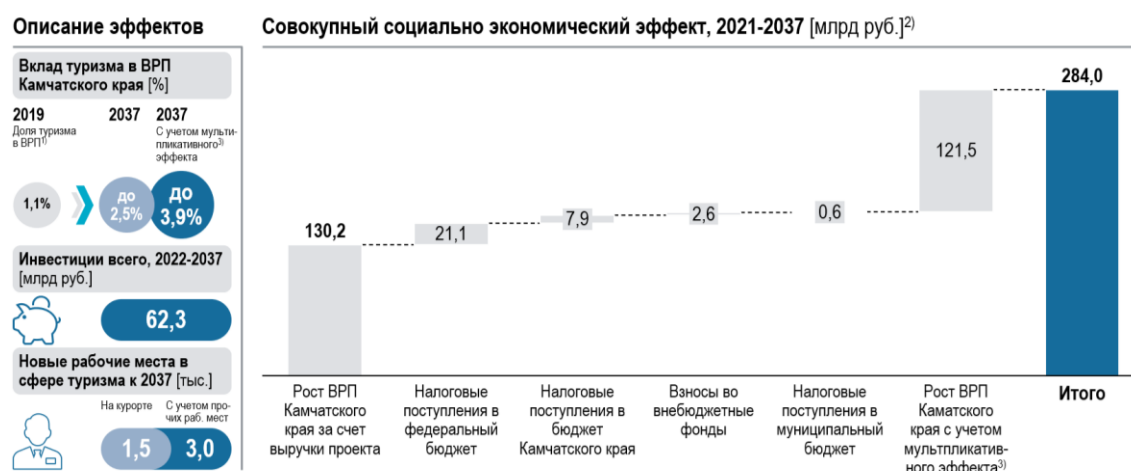


Рисунок 1.7. Ключевые показатели совокупного социально-экономического эффекта

1.3.6. Ключевые факторы успеха при реализации Инвестиционного проекта, основные риски Проекта

Раздел 1.3.6 объединен с разделом 1.3.7.

1.3.7. Основные риски Проекта

Разделы 1.3.6 и 1.3.7 объединены.

Основные факторы успеха и риски Проекта связаны с его месторасположением и отраслью и отражены в рамках SWOT-анализа (см. Таблица 1.18).

Преимущества	Недостатки
> Длительный период катания на горных лыжах на курорте по сравнению с аналогами; > Природно-рекреационные ресурсы и видовые характеристики; > Выгодное географическое положение: близость с ключевыми транспортными хабами (Елизово, Петропавловск-Камчатский); > Широкий перечень досуговых активностей (горнолыжный курорт, вулканиум, этномузей, СПА-центр, мероприятия, глэмпинги и т. д.); > Высокий уровень экспертизы и накопленного опыта команды инвестора.	> Относительно высокая сезонность туризма, обусловленная климатическими и погодными условиями; > Слабо развитая транспортная инфраструктура, в т. ч. высокая стоимость авиаперелета, круизные ограничения в порту Петропавловск-Камчатский и состояние дорог; > Длительный период ввода в эксплуатацию новых объектов притяжения туристов; > Сложившиеся привычки текущих туристов: неорганизованный активный туризм, в частности опасный для здоровья.
Возможности	Угрозы
> Бюджетное и внебюджетное инвестирование в развитие Камчатского края как привлекательного региона для внутреннего и международного туризма; > Увеличение интенсивности межрегионального и международного авиасообщения > Увеличение интенсивности международного сообщения водным транспортом; > Создание новых конкурентоспособных туристских предложений и объектов, в том числе всесезонных; > Создание привлекательных для туристов объектов, нивелирующих сезонность посещений Проекта (например, горнолыжные спуски в зимнее время года); > Создание номерного фонда, отвечающего запросам туристов; > Ранний вход на рынок по сравнению с другими игроками отрасли.	> Ухудшение общеэкономической ситуации и, как следствие, снижение платежеспособного спроса; > Появление высококонкурентных объектов за время реализации Проекта; > Потребность в обеспечивающей инфраструктуре, в частности в электроэнергии, превышающая мощности региона; > Ограниченные возможности логистики края; > Трудности с привлечением требуемых трудовых ресурсов для развития Проекта и запуска операций; > Удорожание строительства из-за высокой инфляции; > Существенное увеличение капитальных затрат на Проект ввиду логистических затрат и инфляции; > Изменения в планах вовлеченных сторон (например, в сфере обеспечения инфраструктуры); > Негативный информационный фон в случае несогласия с Проектом природоохранных организаций.

Таблица 1.18. SWOT-анализ Проекта

1.4. Инвесторы Проекта

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

Командой инвестора за 13 лет реализованы крупные инвестиционные проекты в сфере туристической и коммерческой недвижимости:

> **Горнолыжный курорт "Роза Хутор"**

Горнолыжный курорт "Роза Хутор" — это круглогодичный горный курорт мирового класса, расположенный на берегах реки Мзымта и горных склонах к югу от нее в Адлерском районе Сочи

На курорте работают 28 канатных дорог, общая протяженность горнолыжных трасс составляет 102 км, имеется 14 отелей.

Срок реализации: 2006–2014 гг.

Объем инвестиций: 68,4 млрд руб.

Количество созданных рабочих мест: 1 883 чел.

Турпоток на 2019 год: 1,8 млн чел.

Официальный сайт проекта: <https://rosaski.com>

> **Курорт "Завидово"**

Срок реализации: реализация начата в 2012 году и продолжается по настоящее время.

Объем инвестиций: 19,5 млрд руб.

Официальный сайт проекта: <https://zavidovo.com>

> **"Юниверсити плаза"**

"Юниверсити плаза" — это многофункциональный гостинично-рекреационный комплекс в Сочи на берегу Черного моря с учебно-административным корпусом Российского международного олимпийского университета.

Срок реализации: 2009–2013 гг.

Объем инвестиций: 26,0 млрд руб.

Количество созданных рабочих мест: 458 чел.

Официальный сайт проекта: www.olympicuniversity.ru

> **Деловой комплекс "Домников"**

Деловой комплекс — это 28-этажный офисный центр класса А+, расположенный в центральной части г. Москва. Общая площадь более 130 тыс. кв. м. В настоящее время является штаб-квартирой "Росбанка" и ОАО "РЖД".

Ввод в эксплуатацию в 2019 году.

Объем инвестиций: 250 млн долларов США.

Официальный сайт проекта: <http://domnikoff.ru>

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

Продажа лотов курорта "Сопка Горячая"

В перспективе существует возможность предлагать лоты на курорте сторонним инвесторам (см. Таблица 1.19).

Согласно результатам анализа рынка, потенциал региона оценивается как высокий, но в то же время остро ощущается недостаток качественных средств размещения. В Проекте выделены лоты под строительство гостиниц 3–4* и апарт-отелей на 1 176 номеров, а также апарт-отеля 3* в бухте Вилючинской (дополнительные 150 номеров).

Типы участков	Предлагаемый функционал	Общая площадь уч., га	Кол-во номеров	Общая площадь зданий, кв. м	Итого бюджет строительства, млн руб.
Группа участков 1	Гостиницы	1,22	407	24 400	4 121,5
Группа участков 2	Гостиницы	1,84	613	36 800	6 386,3
Группа участков 3	Апарт-отель	0,83	156	12 450	2 056,8
Группа участков 4	Апарт-отель в бухте	0,7	150	7 073	945
ИТОГО		4,59	1 326	80 723	13 509,6

Таблица 1.19. Лоты курорта "Сопка Горячая"