

**МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ
«ГОРНЫЙ ВОЗДУХ»,
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЭТАП II
РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ**

**МОСКВА
2023**

1. РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

Туристская территория «Горный воздух» - всесезонный горнолыжный курорт международного уровня с разнообразием сервисов для рекреации и активного отдыха и средствами размещения категории 3*-5*. Проект станет туристическим хабом, от которого можно будет добраться до ключевых объектов показа Сахалинской области. Реализация туристской территории позволит создать крупнейший курорт на Дальнем Востоке.

1.1.1. Тип проекта

Новое строительство.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

«Горный воздух» - всесезонная туристская территория вблизи крупнейшего горнолыжного комплекса Дальневосточного федерального округа. Проект станет туристическим хабом, от которого можно будет добраться до ключевых объектов показа Сахалинской области.

Основными векторами развития туристской территории являются:

- > рекреационный,
- > активный,
- > экологический,
- > гастрономический и
- > событийный туризм.

Туристическая инфраструктура будет создана с учетом потребностей и предпочтений различной целевой аудитории – от семей с детьми до индивидуальных туристов, а также местных жителей. В рамках проекта туристам круглый год будет доступно проживание в комфортабельных номерах категории 3-5* вблизи горнолыжного подъемника и трасс (формат ски ин/ ски аут).

Посетителям будет доступен широкий набор услуг и вариантов досуга, предусматривающий как активное времяпрепровождение (за счет наличия спортивных объектов, в частности: горнолыжных трасс, катка, тюбинга, снегоходов и др.), так и более спокойный отдых (банный комплекс, магазины, горные бани, аквакомплекс, экскурсии в Лагуну Буссе, к маяку Анива, ледопадам бухты Тихой и пр.).

Реализация Проекта рассчитана на привлечение таких сегментов целевой аудитории, как:

- > Семьи с детьми (до 12 лет) в возрасте от 25 до 45 лет, предпочитают туристические и рекреационные услуги для всей семьи;
- > Активная молодежь от 25 до 35 лет, предпочитают активные виды развлечений;

- > Индивидуальные туристы (в паре) от 35 лет и старше, предпочитают качественный уровень сервиса и разнообразие услуг (от активных до более спокойных).

1.1.3. Цель создания туристской территории

Создание современной круглогодичной туристической инфраструктуры вблизи горнолыжного курорта для обеспечения местных жителей и туристов качественным туристическим предложением.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Реализация Проекта предполагается на Дальнем Востоке, в Сахалинской области, г. Южно-Сахалинске, в долине между гор Красная и Острая.

Кадастровые номера земельных участков, где располагается туристская территория:

- > 65:02:0000046:819;
- > 65:02:0000046:759;
- > 65:02:0000046:928/2;
- > 65:02:0000046:598/2.

Общая площадь земельного участка, выделяемая под реализацию данного Проекта – 101,3 га.

Климат на территории г. Южно-Сахалинска характеризуется умеренно теплой летней погодой и холодной зимой, что обеспечивает комфортные условия для активного отдыха на свежем воздухе в любое время года. Наиболее комфортными для отдыха являются июль и август, когда средние температуры в районе г. Южно-Сахалинска достигают +15-18°C.

Снег в г. Южно-Сахалинске появляется в конце октября-начале ноября. Как правило, к 20 ноября образуется устойчивый снежный покров. Средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова – 8 апреля. Максимальная высота снежного покрова фиксируется в феврале – марте.

Таким образом, территория проекта прекрасно подходит для зимних видов отдыха – катания на лыжах, снегоходах и пр. Также на территории курорта располагается горная река Марковка (Хомутовка).

1.1.5. Текущий статус реализации проекта

- > Предынвестиционная стадия, степень готовности – формирование мастер-плана, 0%;
- > Освоенные средства – 0%.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок реализации Проекта составляет 5 лет (2024-2028 гг.):

I очередь строительства:

- > Предынвестиционная стадия – 9 мес. с 3 кв. 2023 г. по 1 кв. 2024 г.;
- > Инвестиционная стадия – 33 мес. со 2 кв. 2024 г. по 4 кв. 2026 г.;
- > Эксплуатационная стадия (срок полезного использования) – 363 мес. с 1 кв. 2027 г.

II очередь строительства:

- > Предынвестиционная стадия – 4 мес. с 1 кв. 2026 г. по 2 кв. 2026 г.;
- > Инвестиционная стадия – 33 мес. со 2 кв. 2026 г. по 4 кв. 2028 г.;
- > Эксплуатационная стадия (срок полезного использования) – 363 мес. с 1 кв. 2029 г.

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

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

Таблица 1. Объекты туристской инфраструктуры

Объект	Описание	Максимальный турпоток (един. вместимость), чел.	Стоимость реализации, млн руб. с НДС ¹
1 очередь – ввод в эксплуатацию в 4 кв. 2026 г.			
Гостиница 5* №1	> Номерной фонд – 150 ед.; > СПА-комплекс с подогреваемым открытым бассейном; > 2 ресторана, в том числе банкетный; > Бар; > Переговорные комнаты; > Коммерческие помещения (под аренду – магазины и ресторан) – 450 кв. м.	300	3 567,2
Гостиница 4* №1	> Номерной фонд – 160 ед.; > Конференц-зал на 300 посад. мест; > 2 ресторана, в том числе банкетный; > Площадь под аренду (в т.ч. для магазинов) – 500 кв. м; > Спа-зона – крытый бассейн, хаммам, сауны.	320	2 055,5
Гостиницы 3* №1	> Номерной фонд – 150 ед.; > 1 ресторан/кафе; > Площадь под аренду – 300 кв. м; > лобби-бар, переговорные комнаты, джакузи, сауна, хаммам.	300	1 162,6

¹ Далее инвестиционные затраты приведены с НДС в текущих ценах на 3 кв. 2023 г., если не сказано иное.

Объект	Описание	Максимальный турпоток (един. вместимость), чел.	Стоимость реализации, млн руб. с НДС ¹
Гостиница 3* №2	> Номерной фонд – 150 ед.; > 1 ресторан/кафе; > Площадь под аренду – 200 кв. м; > лобби-бар, переговорные комнаты, джакузи, сауна, хаммам.	300	1 155,9
Гостиница семейного типа 3* №1	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. магазины, кофейня) – 400 кв. м	480	902,2
Гостиница семейного типа 3* №2	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. супермаркет и магазин детских товаров) – 400 кв. м	480	906,6
Гостиница семейного типа 3* №3	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. бар, кофейня-кондитерская) – 400 кв. м	480	906,0
Шале 5*	> Количество объектов – 10 ед.; > Вместимость 1 шале 8-10 человек;	100	361,6
Гостиница 3* (для персонала) №1	> Номерной фонд – 175 ед.; > Коммерческие площади (в аренду под магазин «у дома») – 150 кв. м	350	727,9
Гостиница 3* (для персонала) №2	> Номерной фонд – 175 ед.;	350	556,2
Банный комплекс	> Общая площадь – 3 500 кв. м > Площадь бассейнов – 1 450 кв. м > Площадь ресторана – 300 кв. м	175	738,5
Видовой ресторан	> Количество посадочных мест – 300 шт.	300	238,2
2 очередь – ввод в эксплуатацию в 4 кв. 2028 г.			
Гостиница 5* №2	> Номерной фонд – 110 ед.; > Спортивно-оздоровительный центр, в т.ч. открытый и крытый бассейн, тренаж. зал, сауна); > 2 ресторана, бар; > Коммерческие площади (в т.ч. для магазинов) – 500 кв. м	220	2 594,9
Гостиница 4* №2	> Номерной фонд – 110 ед.; > 2 ресторана; > Спа-зона с крытым бассейном, процедурными кабинетами; > Площадь под коммерцию – 400 кв. м	220	1 403,5

Объект	Описание	Максимальный турпоток (един. вместимость), чел.	Стоимость реализации, млн руб. с НДС ¹
Гостиница 4* №3	> Номерной фонд – 110 ед.; > 2 ресторана; > Спа-зона с крытым бассейном; > Площадь по коммерцию – 300 кв. м	220	1 418,4
Гостиница 3* №3	> Номерной фонд – 215 ед.; > 1 ресторан/кафе; > Площадь под аренду (в т.ч. для магазинов) – 300 кв. м; > лобби-бар, переговорные комнаты, джакузи, сауна, хаммам.	430	1 655,0
Гостиница семейного типа 3* №4	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. кафе, магазин одежды) – 400 кв. м	480	937,8
Гостиница семейного типа 3* №5	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. аптека, детский клуб) – 300 кв. м	480	901,3
Гостиница семейного типа 3* №6	> Номерной фонд – 120 ед.; > Коммерческие площади (в аренду, в т.ч. пекарня, химчистка/прачечная) – 300 кв. м	480	909,5
Шале 5*	> Количество объектов – 10 ед.; > Вместимость 1 шале 8-10 человек;	100	354,3
Коттеджи 4*	> Номерной фонд – 10 ед.;	80	228,3
Таунхаусы 4*	> Номерной фонд – 25 ед.;	200	422,6
Гостиница 3* (для персонала) №3	> Номерной фонд – 160 ед.; > Коммерческие площади (в аренду под магазин «у дома») – 100 кв. м	320	511,9
Гостиница 3* (для персонала) №4	> Номерной фонд – 160 ед.	320	603,5
Концертно- развлекательная площадка	> Общая площадь: 2 000 кв. м > Некапитальное строение из быстровозводимых конструкций > Проведение развлекательных, деловых и спортивных мероприятий	1800	101,6
ИТОГОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
Максимальный турпоток (пропускная способность) центров притяжения, ед. туристов		2 275	
Суммарная стоимость реализации центров притяжения, млн руб. без НДС		1 078	
Суммарный номерной фонд, ед.		2 600	

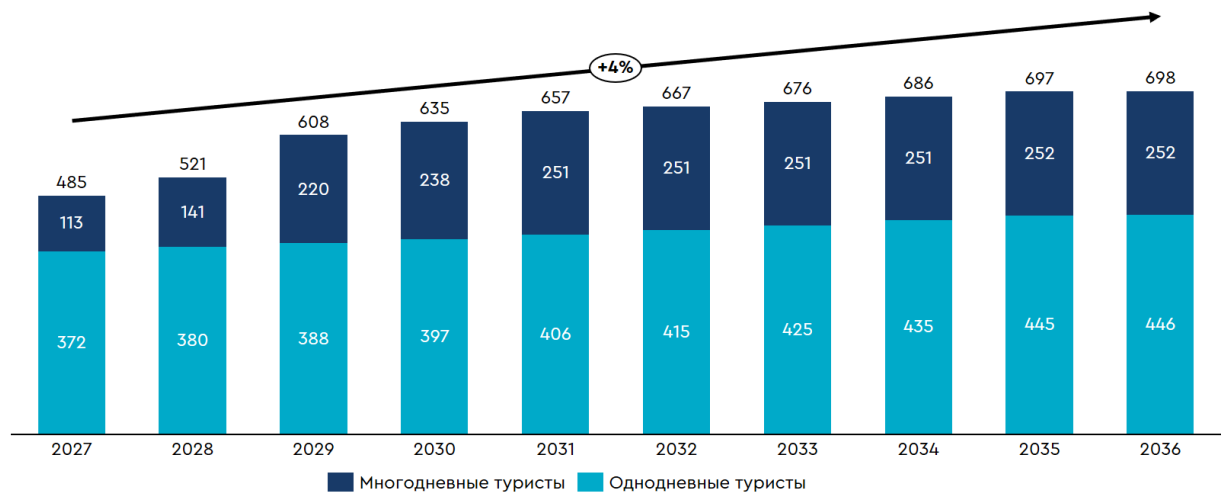
Объект	Описание	Максимальный турпоток (един. вместимость), чел.	Стоимость реализации, млн руб. с НДС ¹
Максимальный турпоток (пропускная способность) средств размещения, ед. туристов		7 010	
Суммарная стоимость реализации средств размещения, млн руб. без НДС		24 243	

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Ежегодный туристический поток

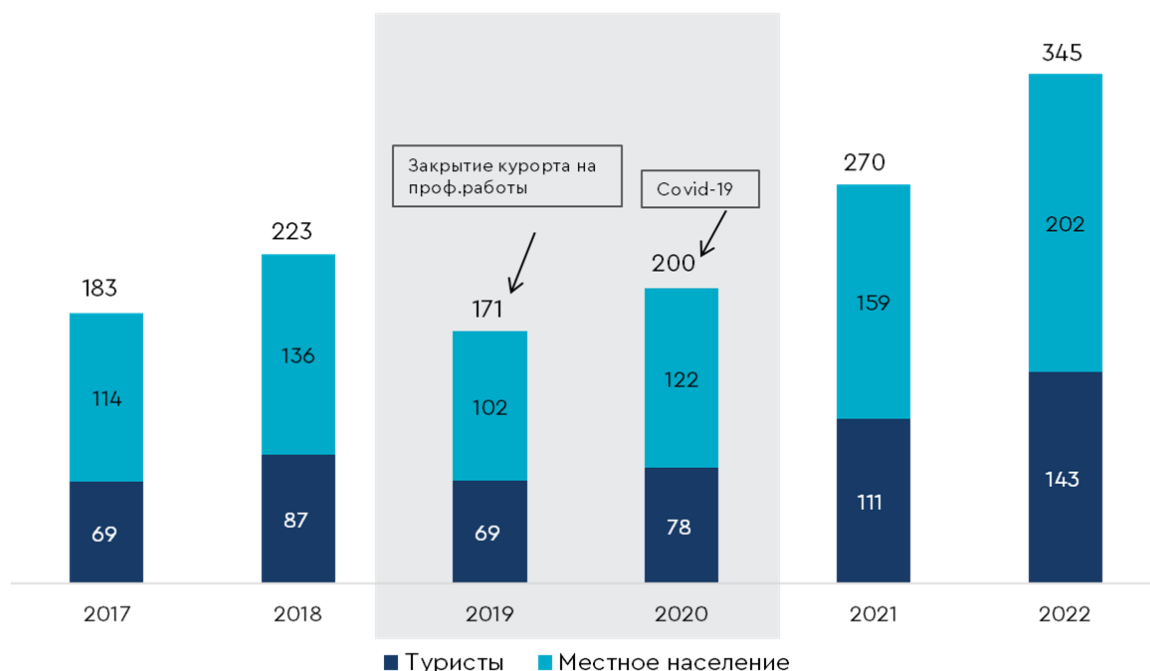
Прогнозный туристический поток Курорта составит 697 тыс. человек к 2035 г. (Рисунок 1).

Рисунок 1. Прогнозируемый туристический поток туристской территории «Горный воздух»



Текущий туристический поток ГЛК «Горный воздух» составляет 345 тыс. человек. Таким образом, реализация Проекта позволит увеличить турпоток ГЛК в 2 раза (Рисунок 2).

Рисунок 2. Туристический поток ГЛК «Горный воздух» 2017-2022 гг., тыс. чел.



Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов

Целевую аудиторию туристской территории «Горный воздух» можно разделить на следующие сегменты:

- > *Семьи с детьми (до 12 лет).* До рождения детей, как правило, часто путешествовали. Предпочитают отдыхать в комфортных условиях размещения с сервисами для каждого члена семьи. Могут заселяться в гостиницы семейного типа с кухней для возможности самостоятельно готовить, поэтому в пешей доступности требуется наличие продуктовых магазинов. Предпочитают доступные для всех членов семьи спортивные активности и экскурсии по ближайшим точкам притяжения. Активно пользуются детскими развлечениями. За поездку как минимум посетят 1-2 раза заведение общественного питания;
- > *Активная молодежь.* Выбирают курорты, где можно активно провести время с друзьями в любое время суток. Предпочитает проживать в комфортных условиях, считает важным посещение знаковых популярных мест. Основным критерий при выборе места отдыха: уникальные места для посещения и размещения, органичное сочетание городского комфорта и первозданной природы, фотогеничные локации в объекте размещения и туристской зоне. В качестве мест для питания часто выбирают рестораны, где есть видовые характеристики и привлекательный интерьер.

- > **Индивидуальные туристы.** В большинстве своем представлены посетителями старше 35 лет, которые любят отдыхать в комфортных условиях, предпочтительно в сетевых отелях под управлением известного российского и/или международного оператора. В отличие от активной молодежи путешествуют, как правило, либо в более узком кругу знакомых/ друзей или в паре с супругом/-ой/ партнером, но без детей. В качестве мест питания выбирают концептуальные рестораны с уникальным предложением. Выбор туристического маршрута зависит от сочетания уникальности и комфорта (например, крабалка в поселке Охотское).

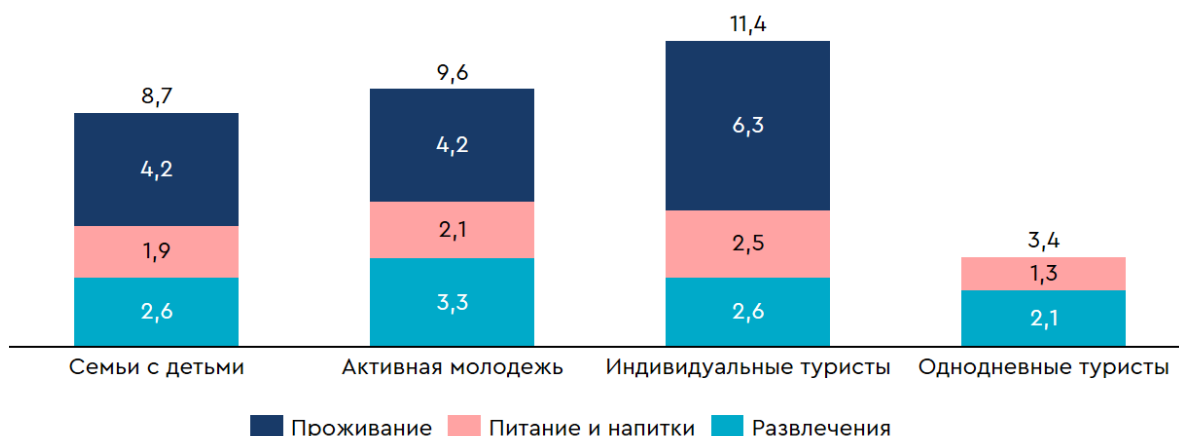
Общий номерной фонд, создаваемый на туристской территории: 2 600 номеров, в том числе 1 930 номеров для размещения туристов (гостиницы 3-5*, гостиницы семейного типа, шале, коттеджи, таунхаусы), а также 670 номеров в гостиницах 3* (для размещения персонала).

Общая пропускная способность территории (единовременная емкость) составит 9 875 человек.

Средневзвешенное количество туро-дней (количество ночевок, койко-дней) на одну поездку для многодневных туристов: 4,5 дня в зависимости от географии прибытия и целей поездки. Так, например, туристы из центральной части России в среднем на курорте смогут проводить 7 дней, в то время как жители Дальнего Востока могут рассматривать курорт как место для отдыха на «длинных выходных».

Средние расходы туристов за поездку в день

Рисунок 3. Средние траты туристов на территории Курорта по статьям, руб./чел./день без НДС



Средний чек туристской территории «Горный воздух» составит 3,4 до 11,4 тыс. руб./день без НДС в зависимости от типа отдыха и целевой аудитории.

Средняя стоимость размещения

Таблица 2. Стоимость размещения в объектах туристской территории «Горный воздух»

Объект размещения	Стоимость аренды, руб./сутки, без НДС ²
Гостиница 5*	17 000
Гостиница 4*	11 000
Гостиница 3*	7 800
Гостиница семейного типа 3*	6 800
Шале 5*	45 000
Коттеджи 4*	33 200
Таунхаусы 4*	24 200

1.1.9. Основные показатели строительства

Ниже представлены основные показатели строительства:

Таблица 3. Основные показатели строительства

Параметр	Значение
Площадь территории, га	101,3
Площадь территории под объекты капитального строительства, га	31,3
Общая площадь сооружения, кв. м	170 745
Суммарный объем строительства, кв. м	170 745
Площадь застройки объектов размещения, кв. м	36 800
Арендуемая (коммерческая) площадь, кв. м	5 870
Совокупный бюджет Проекта, млн руб. с НДС	26 441,8
Стоимость ПИР и СМР, руб./кв. м	136 378

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

Инженерная инфраструктура

Сроки строительства поддерживающей инфраструктуры (мес., лет) – 3 года.

Детальная информация о проектных предложениях по инженерному обеспечению туристской территории «Горный воздух» приведена в таблице 4 ниже.

По текущему состоянию инженерная инфраструктура внутри территории курорта отсутствует.

² В текущих ценах (3 кв. 2023 г.)

Таблица 4. Инженерное обеспечение туристской территории «Горный воздух»

Тип инфраструктуры	Необходимый объем / мощность на Курорт	Количество	
		Существующее	Проектное
Электро-снабжение	7 125 кВт	ПС 35/10 кВ «Горная деревня» (6 км от туристской территории)	> Подстанция (ПС) 35/10 кВ с двумя трансформаторами 2х10 МВА – 1 шт.; > Две кабельные линии (КЛ) 35 кВ от ПС 35/10 кВ «Горная деревня» до проектируемой ПС 35/10 кВ – 6 км; > Трансформаторная подстанция (ТП) 10/0,4 кВ – 8 шт.; > КЛ 10 кВ – 21,0 км.
Газоснабжение (Тепло-снабжение)	2 327 куб. м/час (13,7 Гкал/час)	Газопроводные сети в черте г. Южно-Сахалинск	> Газорегуляторный пункт (ГРП) мощностью 2,3 тыс. куб. м/час – 1 шт.; > Газопровод высокого давления Ду 100 Р=1,2МПа к ГРП – 6,5 км; > Газопровод среднего давления Ду 250-50 Р=0,3МПа – 4,429 км.
Водо-снабжение	2 417 куб. м/сут.	Отсутствует вблизи туристской территории	> Водозаборный узел (ВЗУ) производительностью 330 куб м/час с использованием подземных вод, системой очистки (обезжелезивания) вод, резервуарами чистой воды 800 куб.м. — 2шт.; > Водопроводные сети Ду 315 мм – 3,21 км; > Водопроводные сети Ду 100-250 мм – 2,68 км.
Хозяйственно-бытовая канализация	2 417 куб. м/сут.	Отсутствует вблизи туристской территории	> Канализационные очистные сооружения (КОС) – 2 шт. производительностью по 1,2 тыс. куб. м/сут. > Канализационные сети Ду 300-400 мм – 2,12 км; > Канализационные сети Ду 200-250 мм – 2,08 км.
Ливневая канализация	1 272,4 куб. м	Отсутствует вблизи туристской территории	> Очистные сооружения дождевой канализации (ОСДК) - 2 шт. производительностью по 12,175 куб. м/час; > Сети дождевой канализации 400-450 мм – 1,0 км; > Сети дождевой канализации 300-400 мм – 3,17 км; > Сети дождевой канализации 100-300 мм – 0,8 км.
Сети связи	392 тел. ном.	Базовые станции операторов вблизи туристской территории	> Строительство 2-х ответственной телефонной канализации – 4,77 км.

Транспортная инфраструктура

Ключевые предложения по улучшению транспортной доступности туристской территории:

- > Строительство новой дороги IV категории – от Проспекта Мира до туристской территории. Протяженность дороги – 10 км;
- > Строительство внутриплощадочных дорог и проездов. Протяженность – 2,27 км;
- > Остановочный павильон - 1 ед.;
- > Центральная площадь – 15 200 кв. м;
- > Променада у набережной – 10 600 кв. м;
- > Пешеходная улица – 16 000 кв. м;
- > Организация общих парковочных зон на территории курорта – 479 м/м.

В рамках Проекта рассматриваются бюджетные ассигнования федерального, регионального и муниципального бюджета, а также средства ПАО «Ростелеком» в отношении сетей связи в размере 3 941,9 млн руб. с НДС.

Таблица 5. Расчет стоимости в ценах 3 кв. 2023 г., тыс. руб. с НДС

Статьи затрат	Общий бюджет, тыс. руб. с НДС	Распределение инвестиций по типам затрат		
		в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР	в т. ч. Технологическое оборудование
Электроснабжение	715 553,5	32 503,8	251 078,9	431 970,9
Строительство ПС 35/10 кВ с двумя трансформаторами 2х10 МВА, строительство двух КЛ 35 кВ от ПС 35/10 кВ Горная деревня до проектируемой ПС 35/10 кВ (6 км)	485 000,0	24 250,0	97 000,0	363 750,0
Строительство трансформаторной подстанций (ТП) 10/0,4 кВ	105 199,3	3 195,8	33 782,7	68 220,9
Строительство кабельных линий 10 кВ	125 354,2	5 058,0	120 296,2	
Водоснабжение	479 239,0	18 243,8	405 500,6	55 494,7
Строительство водопроводной насосной станции (ВНС) первого подъема 330 куб. м/час	47 193,4	2 486,5	42 780,9	1 926,1
Строительство водопроводной насосной станции (ВНС) второго подъема 330 куб. м/час	70 079,8	3 561,2	65 136,0	1 382,6
Строительство очистных сооружений производительностью 2417 куб. м/сутки	105 624,8	2 981,1	50 457,6	52 186,0
Строительство резервуаров чистой воды (РЧВ), 800 куб. м	47 829,3	2 570,4	45 258,9	

Статьи затрат	Общий бюджет, тыс. руб. с НДС	Распределение инвестиций по типам затрат		
		в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР	в т.ч. Технологическое оборудование
Строительство водопроводных сетей Ду 315 мм	121 705,2	5 239,4	116 465,8	
Строительство водопроводных сетей Ду 200мм	86 806,5	1 405,1	85 401,3	
Хоз-бытовая канализация	177 089,6	4 090,0	111 279,4	61 720,3
Строительство канализационных очистных сооружений (КОС) 2,4 тыс. куб. м/сут	111 026,3	1 054,8	48 251,3	61 720,3
Строительство канализационных сетей Ду 300-400 мм	35 637,8	1 651,1	33 986,8	
Строительство канализационных сетей Ду 200-250 мм	30 425,4	1 384,1	29 041,3	
Ливневая канализация	245 423,6	8 483,1	190 111,4	46 829,0
Строительство очистных сооружений дождевой канализации (ОСДК) 24,35 куб. м/час	161 574,4	4 595,2	110 150,2	46 829,0
Строительство сетей дождевой канализации 400-450 мм	18 858,4	886,8	17 971,6	
Строительство сетей дождевой канализации 300-350 мм	53 288,6	2 468,8	50 819,8	
Строительство сетей дождевой канализации 200 мм	11 702,1	532,4	11 169,7	
Газоснабжение	168 781,6	7 612,4	160 255,3	913,8
Строительство газорегуляторного пункта (ГРП) мощностью 2 326,5 куб. м/час	1 160,8	30,0	216,9	913,8
Строительство газопровода высокого давления Ду 100 Р=1,2 МПа к ГРП	77 980,4	3 584,4	74 396,0	
Строительство газопровода среднего давления Ду 250-50 Р=0,3 МПа	89 640,4	3 998,0	85 642,4	
Сети связи	15 800,1	783,5	15 016,5	0,0
Строительство 2-х отверстией телефонной канализации	15 800,1	783,5	15 016,5	
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	1 743 702,9	38 541,3	1 705 161,6	0,0
Дороги и проезды к туристской территории	1 203 080,4	25 130,1	1 177 950,3	
Строительство автомобильного съезда к технической зоне военной части с мостовым переходом для движения колесной техники/до 50 т через р. Хомутовка (Марковка)	199 852,6	10 244,2	189 608,4	
Обустройство непросматриваемого ограждения вокруг объекта, высотой 2,5 м	20 431,7	729,0	19 702,6	

Статьи затрат	Общий бюджет, тыс. руб. с НДС	Распределение инвестиций по типам затрат		
		в т. ч. ПИР	в т. ч. СМР	в т.ч. Технологическое оборудование
Внутриплощадочные дороги и проезды	215 652,4	79,3	215 573,1	
Парковка	102 710,1	2 358,7	100 351,4	
Остановочные павильоны	1 975,8		1 975,8	
ПЕШЕХОДНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	396 278,9	4 761,8	391 517,0	0,0
Центральная площадь	131 643,5	1 719,4	129 924,1	
Променада у набережной	105 456,2	1 212,4	104 243,8	
Пешеходная улица	159 179,2	1 830,0	157 349,1	
ИТОГО	3 941 869,1	115 019,7	3 229 920,7	596 928,7

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Для реализации курорт потребуются следующие меры поддержки со стороны государства и региональных органов власти (указанные меры относятся к туристской территории в целом и находятся в ведении инициатора проекта развития курорта «Горный воздух» - АО «Корпорация Туризм.РФ»):

- > Перевод земельных участков из федеральной в муниципальную собственность;
- > Присвоение статуса масштабного инвестиционного проекта (далее – МИП);
- > Заключение с Администрацией г. Южно-Сахалинск долгосрочного договора аренды без торгов;
- > Субсидирование строительства создания пешеходной улицы, променада у набережной и центральной площади в границах туристской территории (Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды»);
- > Льготное кредитование строительства гостиничных комплексов под 3-5% (Постановление Правительства Российской Федерации от 09.02.2021 № 141 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ»);
- > Софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации по финансовому обеспечению создания инженерной и транспортной инфраструктуры в целях развития туристских кластеров в рамках государственной программы «Развитие туризма» (Приложение 4 – Постановление Правительства РФ 218 от 19.02.2022).

Объекты, строительство которых будет осуществляться за счет средств из государственного или муниципального бюджета, приведены в таблице ниже (Таблица 6).

Таблица 6. Перечень и описание объектов, строительство которых предполагается за счет средств из государственного и муниципального бюджета, а также средств ресурсоснабжающих компаний

№	Название	Описание
1	Объекты электроснабжения	> Подстанция (ПС) 35/10 кВ с двумя трансформаторами 2х10 МВА – 1 шт.; > Две кабельные линии (КЛ) 35 кВ от ПС 35/10 кВ Горная деревня до проектируемой ПС 35/10 кВ – 6 км; > Трансформаторная подстанция (ТП) 10/0,4 кВ – 8 шт.; > КЛ 10 кВ – 21,0 км.
2	Объекты газоснабжения	> Газорегуляторный пункт (ГРП) мощностью 2,3 тыс. куб. м/час – 1 шт.; > Газопровод высокого давления Ду 100 Р=1,2 МПа к ГРП – 6,5 км; > Газопровод среднего давления Ду 250-50 Р=0,3 МПа – 4,429 км.
3	Объекты водоснабжения	> Строительство водопроводной насосной станции (ВНС) первого подъема 330 куб. м/час; > Строительство водопроводной насосной станции (ВНС) второго подъема 330 куб. м/час; > Строительство очистных сооружений производительностью 2417 куб. м/сутки; > Строительство резервуаров чистой воды (РЧВ), 800 куб. м – 2 шт.; > Водопроводные сети Ду 315 мм – 3,21 км; > Водопроводные сети Ду 100-250 мм – 2,68 км.
4	Объекты хозяйственно-бытовой канализации	> Канализационные очистные сооружения (КОС) – 1 шт. производительностью по 2,4 тыс. куб. м/сутки; > Канализационные сети Ду 300-400 мм – 2,12 км; > Канализационные сети Ду 200-250 мм – 2,08 км.
5	Объекты ливневой канализации	> Строительство очистных сооружений дождевой канализации (ОСДК) 24,35 куб. м/час; > Сети дождевой канализации 400-450 мм – 1,0 км; > Сети дождевой канализации 300-400 мм – 3,17 км; > Сети дождевой канализации 100-300 мм – 0,8 км.
6	Автомобильные дороги, включая другие объекты транспортной и пешеходной инфраструктуры	> Автомобильная дорога к туристской территории IV категории асфальтобетон – 10 км, включая наружное освещение, тротуар и велосипедные дорожки; > Внутриплощадочные дороги и проезды шириной 6 м из асфальтобетонной смеси 2-х слойные – 2,27 км; > Строительство автомобильного съезда к технической зоне военной части с мостовым переходом для движения колесной техники/до 50 т через р. Хомутовка (Марковка); > Обустройство непросматриваемого ограждения вокруг объекта, высотой 2,5 м; > Остановочный павильон – 1 шт.; > Парковка – 479 маш./м.; > Пешеходная улица – 16 000 кв. м; > Променада у набережной – 10 600 кв. м; > Центральная площадь – 15 200 кв. м
7	Сети связи	> Строительство 2-х отверстной телефонной канализации – 4,77 км

Ниже представлена информация о суммарных объемах необходимой поддержки со стороны федеральных и региональных органов исполнительной власти, а также АО «Корпорация Туризм.РФ»:

- > Долевое участие в уставном капитале для реализации объектов туристской инфраструктуры (инвестиции АО «Корпорация Туризм РФ») – 2,0 млрд руб.;
- > Налоговые льготы (ставка НДС 0% в первые 5 лет для гостиничных комплексов) – 4,3 млрд руб.;
- > Льготная ставка 3-5% на строительство средств размещения – 5,0 млрд руб.;

- > Бюджетные средства и средства ПАО «Ростелеком» на реализацию объектов обеспечивающей инфраструктуры – 3,9 млрд руб. с НДС.

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

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

Проектно-сметная документация и стоимость реализации Проекта, рассчитанная на ее основе, отсутствуют. Разработка ПСД планируется на следующей стадии реализации Проекта.

1.3.2. Объём капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем капитальных затрат в туристические объекты и сервисы, в т.ч. в инженерную и транспортную инфраструктуру, составляет 26 441,8 млн руб. с НДС в текущих ценах на 3 кв. 2023 г.

Объем инвестиций в развитие транспортной и инженерной инфраструктуры за счет бюджетных средств и средств ПАО «Ростелеком» в отношении сетей связи оценивается в размере 3 941,9 млн руб. с НДС в текущих ценах на 3 кв. 2023 г.

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

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Денежные средства направляются как на создание инфраструктуры Проекта, так и на покрытие кассовых разрывов. К источникам использования средств относится финансирование Проекта за счет средств собственного капитала, банковские займы, а также средства от возмещения НДС.

Также в рамках реализации Проекта планируется привлечение бюджетных ассигнований федерального, регионального и муниципального бюджетов для строительства обеспечивающей инфраструктуры и средств ПАО «Ростелеком» в отношении сетей связи. Объем инвестиций составит 3 941,9 млн руб. с НДС в текущих ценах на 3 кв. 2023 г. или 4 428,6 млн руб. с НДС с учетом индексации в соответствии со сроками строительства.

Далее представлена информация о планируемом сроке погашения кредитов и займом и их процентная ставка:

- > Процентная ставка льготного финансирования – 4,0%.

- > Процентная ставка коммерческого кредита – 11,5%.
- > Планируемый срок погашения льготного кредита – 4 кв. 2036 г.
- > Планируемый срок погашения коммерческого кредита – 1 кв. 2029 г.

Таблица 7. Матрица финансирования, млн руб. с НДС

Источники финансирования	Объем средств, млн руб. с НДС	Структура собственных и заемных средств	Общая структура
За счет возмещения НДС	4 457		14%
За счет финансирования, в т.ч.	26 650	100%	86%
Банковский займ	18 655	70%	60%
в т.ч. льготный кредит	17 826	96%	57%
в т.ч. коммерческий кредит	828	4%	3%
Собственные средства Инвестора	7 995	30%	26%
в т.ч. АО "Корпорация Туризм.РФ"	1 999	25%	6%
в т.ч. частные инвесторы	5 996	75%	19%
Итого	31 107		100%
Бюджетные средства и ПАО "Ростелеком"	4 429		

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

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

В таблице 8 ниже приведены ключевые инвестиционные показатели Проекта.

Таблица 8. Целевые показатели инвестиционного Проекта

Показатель	Значение
NPV (чистая приведенная стоимость проекта), млн руб.	2 600
IRR (внутренняя норма доходности проекта), %	14,6%
Срок окупаемости, лет	11 лет
Дисконтированный срок окупаемости, лет	21 год

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации проекта

Реализация Проекта окажет положительное влияние на экономику Сахалинской области, а также повысит привлекательность региона как для туристов, так и для инвесторов.

- > Ожидается, что туристская территория «Горный воздух» позволит существенно увеличить вклад туристской отрасли в ВРП Сахалинской области. В период с 1 кв. 2027 по 2 кв. 2037 совокупный объем поступлений в ВРП региона составит 61,9 млрд руб.;
- > Туристская территория «Горный воздух» привлечет около 400 тыс. туристов к 2030 г., а также обеспечит местных жителей качественной рекреационной и досуговой

инфраструктурой. Общий объем туристического потока курорта с учетом местного населения составит около 697 тыс. человек к 2035 г.;

- > Реализация туристской территории позволит создать 2 049 рабочих мест;
- > Реализация Проекта не будет оказывать прямого воздействия на рост малого и среднего предпринимательства, при этом в рамках туристской территории предусмотрены объекты (в том числе коммерческие площади на 1 этажах средств размещения, точки питания на центральной площади), которые позволят оказать поддержку субъектам МСП;
- > Совокупные бюджетные поступления от реализации Проекта за период с 1 кв. 2027 г. по 2 кв. 2037 г. могут составить 18,7 млрд рублей, включая разницу между НДС к уплате и возмещению, налог на прибыль, налог на имущество, НДФЛ, а также взносы и платежи.

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

Основные предпосылки успешной реализации проекта:

- > Выгодное географическое положение – близость к крупным населенным пунктам, где наибольшая концентрация целевой аудитории;
- > Близость к ключевым объектам транспортной инфраструктуры, в том числе к международному аэропорту г. Южно-Сахалинска (в 12 км от Проекта) – основной точке въезда туристов в регион. На воздушное сообщение приходится до 90% пассажиропотока региона;
- > Богатство природных ресурсов – живописный пейзаж, горы и горная река Марковка, разнообразный рельеф, чистая экологическая зона проекта, расположение в окружении ключевых достопримечательностей о. Сахалин (для коротких однодневных путешествий);
- > Сложившийся имидж крупнейшего горнолыжного курорта на дальнем Востоке, известность у жителей близлежащих регионов;
- > Реализация качественного номерного фонда, благодаря которым расширится предложение гостиниц в Сахалинской области, а также удовлетворится растущий спрос со стороны туристов;
- > Создание комплексного всесезонного уникального туристического продукта, который позволит привлечь целевую аудиторию с различным уровнем дохода и предпочтениями, а также сформировать туристический сценарий различной длительности пребывания.

1.3.7. Основные риски проекта

Потенциальные наиболее значимые риски Проекта:

- > Риск увеличения бюджета в связи с превышением резерва на непредвиденные расходы в ходе реализации Проекта (например, особые геологические условия для строительства, как следствие, дополнительные расходы на инженерную защиту территории по итогам проведения изысканий или дополнительные затраты на геологоразведку на туристской территории – для целей устройства разведочных скважин для водоснабжения);
- > Риск увеличения бюджета в целом и задержки сроков проектно-изыскательских работ в случае применения CLT-технологий, в связи с потенциальным повышением стоимости CLT-панелей, отсутствием федеральных сметных нормативов на применение CLT-технологий и фактического отсутствия опыта прохождения государственной экспертизы гостиниц, спроектированных с их использованием;
- > Задержки с обеспечением земельного лота инженерной инфраструктурой, включая энергетическую;
- > Риск задержки обеспечения автомобильной связью с Южно-Сахалинском земельного участка проекта, в том числе вследствие согласования прохождения автодорог через земли Минобороны;
- > Выявление дополнительных экологических рисков на этапе Проектирования или в ходе реализации Проекта по итогам проведения инженерно-экологических изысканий.

1.4. Инвесторы проекта

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

Реализация Проекта будет осуществляться Специализированной проектной компанией (СПК). В том числе для реализации инвестиционных лотов первой очереди будет создана СПК при участии АО «Корпорация «Туризм.РФ», ООО «Туризм.РФ Сахалинская область» и ООО «Мантера-Сахалин». Инвестиционные лоты второй очереди будут реализовываться СПК при участии АО «Корпорация «Туризм.РФ», ООО «Туризм.РФ Сахалинская область», а также частных инвесторов.

- > ООО «Туризм.РФ Сахалинская область» ИНН 6500008746. Дата регистрации – 07.03.2023 г. Основной вид деятельности - 86.90.4 - Деятельность санаторно-курортных организаций;
- > АО «Корпорация «Туризм.РФ» ИНН 9703023632. Дата регистрации – 18.12.2020. Основной вид деятельности – 64.99.3 - капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- > ООО «МАНТЕРА-САХАЛИН» ИНН 6500008111. Дата регистрации – 02.02.2023. Основной вид деятельности – 64.20 – деятельность холдинговых компаний;

- > «Мантера-Сахалин» входит в группу компаний «Мантера» (выступают под единым брендом), которая имеет такие релевантные проекты, как всесезонный курорт развлечений «Красная Поляна», тематический парк развлечений «Сочи-Парк», комплекс апартаментов «Mantera Seaview Residence»;
- > Основное направление деятельности «Мантеры» - развитие туристических дестинаций, девелопмент, управление отелями в партнерстве с глобальными сетевыми брендами, разработка и внедрение новых стандартов гостеприимства;
- > Основным преимуществом реализации Проекта совместно с «Мантерой-Сахалин» является наличие релевантного опыта.

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

При разделении туристской территории на инвестиционные лоты, были учтены следующие факторы:

- > Продуктовое предложение (каждый отдельный инвестиционный лот формирует самостоятельное продуктовое предложение как для туристов, так и для местных жителей);
- > Временной горизонт (объединение объектов по времени ввода в эксплуатацию);
- > Расположение (близость объектов относительно друг друга, для упрощения управленческих, обеспечивающих и логистических процессов).

По итогам проведенного анализа, туристская территория была разделена на 18 инвестиционных лотов.

Далее (Таблица 9) описаны инвестиционные лоты с указанием объектов инфраструктуры.

Таблица 9. Описание инвестиционных лотов

Наименование инвестиционного лота	Описание	Объекты инфраструктуры
Комплексный туристический проект «Горный воздух-1», 5*, 160 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-восток туристской территории, общая площадь участка – 4,99 га; Концепция: объекты размещения высокой ценовой категории и рекреация Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Гостиница категории 5* на 150 номеров (площадь коммерческих помещений – 450 кв. м); > Индивидуальные средства размещения, шале – 10 единиц; Дополнительная инфраструктура: > Горные бани – 12 единиц, вместимостью по 4-8 чел.

Наименование инвестиционного лота	Описание	Объекты инфраструктуры
Комплексный туристический проект «Горный воздух-2», 4*, 160 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: северо-восточная часть туристской территории, общая площадь участка – 2,4 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Гостиница категории 4* на 160 номеров (площадь коммерческих помещений – 500 кв. м); > Видовой ресторан, количество посадочных мест – 300 шт. Дополнительная инфраструктура - отсутствует
Комплексный туристический проект «Горный воздух-3», 3*, 150 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: северо-восточная часть туристской территории, общая площадь участка – 1,07 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница категории 3* на 150 номеров (площадь коммерческих помещений – 300 кв. м).
Комплексный туристический проект «Горный воздух-4», 3*, 150 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-восточная часть туристской территории, общая площадь участка – 2,05 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Банный комплекс, вместимость – 175 человек Дополнительная инфраструктура: > Гостиница категории 3* на 150 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 200 кв. м).
Комплексный туристический проект «Горный воздух-5», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: центральная часть туристской территории, общая площадь участка – 0,84 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 400 кв. м).
Комплексный туристический проект «Горный воздух-6», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: центральная часть туристской территории, общая площадь участка – 0,95 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 400 кв. м).

Наименование инвестиционного лота	Описание	Объекты инфраструктуры
Комплексный туристический проект «Горный воздух-7», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: южная часть туристской территории, общая площадь участка – 1,0 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 400 кв. м).
Комплексный туристический проект «Горный воздух-8», 5*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: центральная южная часть туристской территории, общая площадь участка – 2,5 га. Концепция: объекты размещения высокой ценовой категории Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми, активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Гостиница категории 5* на 110 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 500 кв. м); > Шале – 10 ед. Дополнительная инфраструктура - отсутствует
Комплексный туристический проект «Горный воздух-9», 4*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: северная часть туристской территории, общая площадь участка – 1,9 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Гостиницу категории 4* на 110 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 400 кв. м); > Коттеджи – 10 ед. Дополнительная инфраструктура - отсутствует
Комплексный туристический проект «Горный воздух-10», 4*, 135 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: южная часть туристской территории, общая площадь участка – 2,8 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Гостиницу категории 4* на 110 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 300 кв. м); > Таунхаусы – 25 номеров. Дополнительная инфраструктура - отсутствует
Комплексный туристический проект «Горный воздух-11», 3*, 215 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположен в юго-западной части туристской территории, общая площадь – 2,94 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: индивидуальные туристы, семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: > Концертно-развлекательная площадка, вместимость – 1800 человек. Дополнительная инфраструктура: > Гостиницу категории 3* на 215 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 300 кв. м).

Наименование инвестиционного лота	Описание	Объекты инфраструктуры
Комплексный туристический проект «Горный воздух-12», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: центральная часть туристской территории, общая площадь – 1,87 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура: Дополнительная инфраструктура: > Гостиницу семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 400 кв. м); > Аквакомплекс – 2 500 кв. м; > Веревоочный парк – 500 кв. м
Комплексный туристический проект «Горный воздух-13», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: северная часть туристской территории, общая площадь – 2,4 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 300 кв. м); > Спортивно-развлекательный комплекс с открытым скалодромом – 2 000 кв. м.
Комплексный туристический проект «Горный воздух-14», 3*, 120 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-западная часть туристской территории, общая площадь – 1,07 га. Концепция: объекты размещения средней ценовой категории, рекреация Целевая аудитория: семьи с детьми и активная молодежь	Якорная инфраструктура - отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница семейного типа категории 3* на 120 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 300 кв. м).
Гостиница «Горный воздух-15», 3*, 175 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-западная часть туристской территории, общая площадь – 1,58 га. Концепция: объекты размещения персонала туристской территории Целевая аудитория: персонал туристской территории	Якорная инфраструктура – отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница 3* (для персонала) на 175 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 150 кв. м).
Гостиница «Горный воздух-16», 3*, 175 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-западная часть туристской территории, общая площадь – 1,75 га. Концепция: объекты размещения персонала туристской территории Целевая аудитория: персонал туристской территории	Якорная инфраструктура – отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница 3* (для персонала) на 175 номеров;
Гостиница «Горный воздух-17», 3*, 160 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-западная часть туристской территории, общая площадь – 1,73 га. Концепция: объекты размещения персонала туристской территории Целевая аудитория: персонал туристской территории	Якорная инфраструктура – отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница 3* (для персонала) на 160 номеров (площадь коммерческой недвижимости – 100 кв. м).

Наименование инвестиционного лота	Описание	Объекты инфраструктуры
Гостиница «Горный воздух-18», 3*, 160 номеров, туристская территория "Горный воздух", Сахалинская область	Расположение: юго-западная часть туристской территории, общая площадь – 1,51 га. Концепция: объекты размещения персонала туристской территории Целевая аудитория: персонал туристской территории	Якорная инфраструктура – отсутствует Дополнительная инфраструктура: > Гостиница 3* (для персонала) на 160 номеров.