

МАСТЕР–ПЛАН

развития туристской
территории «Абрау-Дюрсо»

Резюме туристской территории

Краснодарский край
с. Абрау-Дюрсо
Ноябрь 2022

1. РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

Туристская территория «Абрау-Дюрсо» расположена в муниципальном образовании город Новороссийск Краснодарского края. В 2022 году с. Абрау-Дюрсо посетило более 500 тыс. туристов, при этом около 90% турпотока – экскурсанты с продолжительностью пребывания на территории менее 1 дня.

Проект по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» направлен на создание ведущего энокурорта¹ России и включает в себя строительство и реконструкцию объектов размещения, а также строительство объектов для досуга и развлечений площадью 77,6 тыс. кв. м (в габаритах наружных стен).

Якорными объектами туристской территории «Абрау-Дюрсо» являются:

- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5*;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь) – реконструкция существующего корпуса, 5*;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь) – строительство нового корпуса, 5*;
- > Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4*;
- > Аквакомплекс, включает мини-гостиницу 3*;
- > Активити-парк.

Реализация Проекта будет оказывать положительное влияние на развитие с. Абрау-Дюрсо и Краснодарского края:

- > Увеличение ежегодного туристического потока в с. Абрау-Дюрсо на 428 тыс. человек к 2029 г. (после ввода всех объектов в эксплуатацию) и на 591 тыс. человек к 2032 г. (после выхода всех объектов на проектную мощность).
- > Обеспечение роста налоговых поступлений в размере более 13 млрд руб. в бюджеты различных уровней, а также во внебюджетные фонды за 2023–2041 гг.
- > Обеспечение роста ВРП Краснодарского края – более 60 млрд руб. за 2023–2041 гг.
- > Создание 2 614 новых рабочих мест в Краснодарском крае к 2028 г.

1.1.1. Тип Проекта

Перечень объектов строительства Проекта по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» включает:

1. Объекты размещения:

- > Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4*;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь), 5*;
- > Глэмпинг «Дюрсо»;
- > Отель «Голубое Озеро», 5*;
- > Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4*;
- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5*.

¹ Курорт с фокусом на винном туризме (туризм, целью которого являются дегустации, потребление и покупки вина непосредственно на винодельне).

2. Объекты общественного питания:

- > Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB (построен);
- > Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD (построен).

3. Объекты развлечения и досуга:

- > Торгово-деловое пространство «Старый город»;
- > Детское игровое пространство;
- > Аквакомплекс, включает мини-гостиницу 3*;
- > Активити-парк.

Также в рамках Проекта предполагается реконструкция нескольких действующих объектов размещения:

- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь), 5*;
- > Отель «Круглое Озеро» 4*.

Для реализации Проекта необходимо создание объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, обслуживающих перспективные объекты туристской территории «Абрау-Дурсо», включая:

1. Объекты транспортной инфраструктуры

Строительство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры за счет средств федерального и регионального бюджетов:

- > строительство участка автодороги «Южный обход г. Новороссийск» от 03К-370 «Подъезд к с. Абрау-Дурсо» с примыканием к А-290 «Новороссийск – Керчь» в районе с. Владимирка длиной 6 км;
- > реконструкция и строительство II и III этапов набережной озера Абрау общей протяженностью 6,8 км;
- > строительство пирса в акватории Черного моря вблизи пляжа Abrau Beach для обслуживания пассажирских перевозок туристской территории «Абрау-Дурсо» площадью 200 м² и модернизация подъездной дороги к нему;
- > мероприятия по развитию системы общественного транспорта, включая строительство разворотной площадки для автобусов, ввод дополнительного прямого маршрута автобусов, оптимизация расписания в пиковые месяцы туристического сезона.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры за счет внебюджетных источников:

- > строительство перехватывающего многоуровневого паркинга на территории с. Абрау-Дурсо с последующей эксплуатацией на платной основе суммарной вместимостью 484 машино-места.
- > подъездные дороги, внутритерриториальные проезды, автомобильные парковки и прочие объекты транспортной инфраструктуры, обслуживающие перспективные туристические объекты в границах зон их планируемого размещения.

2. Объекты инженерной инфраструктуры:

- > строительство новой трансформаторной подстанции 110/10 кВ (2*16 МВА) и сетевой инфраструктуры;
- > увеличение пропускной способности газотранспортной системы магистрального газопровода (2-я нитка Анастасиевская-Новороссийск);
- > завершение реконструкции комплекса очистных сооружений и строительство двух новых канализационно-насосных станций;
- > строительство нового водозаборного узла, сетей

водоснабжения;

- > строительство сетей ВОЛС для повышения качества мобильной связи и доступа в интернет в прибрежной зоне территории.

1.1.2. **Идея, концепция и позиционирование Проекта**

Окружение туристской территории «Абрау-Дюрсо» характеризуется живописным ландшафтом, наличием уникальных природных, исторических и культурных памятников. К основным преимуществам туристской территории «Абрау-Дюрсо» можно отнести:

1. Уникальное сочетание сразу нескольких популярных точек притяжения туристов, в т. ч.:
 - > самого большого пресноводного озера Краснодарского края (оз. Абрау);
 - > морского побережья (Черное море);
 - > музейно-исторического комплекса «Абрау-Дюрсо» (ведущего производителя игристых вин с историей виноделия более 150 лет);
 - > крупных виноградных угодий (более 1 000 га);
 - > заказника «Абраусский» (представляет собой горно-лесистую местность с эталонными участками средиземноморской растительности, редкими видами растений и животных, занесенных в Красную книгу и др.).
2. Близость к крупным курортам Краснодарского края: г. Анапе и г. Геленджик (1-1,5 часа на автомобиле), что обеспечивает как удобную транспортную доступность территории через аэропорты данных курортов, так и возможность привлечения их гостей на экскурсионные туры.
3. Комфортный климат и длинный туристический сезон (более 5 месяцев).

Наличие данных преимуществ будет способствовать развитию на туристской территории различных видов туризма, включая пляжный, рекреационный, винный и гастрономический.

Концепция развития туристской территории предполагает создание комплекса объектов туристической инфраструктуры, включая объекты размещения, объекты для досуга и развлечений гостей курорта. Реализация планируемой концепции развития туристской территории «Абрау-Дюрсо» позволит обеспечить следующие параметры ценностного предложения:

- > **Эксклюзивность.** Качественные средства размещения категории 3-5* (всего 704 номера). Сопутствующая инфраструктура и услуги премиального уровня. Высокий уровень безопасности и комфорта на всей туристской территории. Продуманное зонирование, которое создаст на курорте атмосферу уединенности и спокойствия.
- > **Яркие эмоции.** Гости туристской территории смогут не только насладиться живописными ландшафтами и уникальной природой, но и получить новый опыт и яркие эмоции. Этому будет способствовать широкий выбор возможностей для досуга: водные виды спорта и отдыха (яхтинг, вейкборд, сапы, рыбалка и другие), культурно-познавательные мероприятия (экскурсии в музейно-исторический комплекс «Абрау-Дюрсо», по объектам маршрута «Винные дороги Кубани» и др.), дегустации и мастер-

классы в местных ресторанах. Множество событий, таких как концерты, шоу, гастрономические фестивали, позволят сделать отдых незабываемым в любое время года.

- > **Инфраструктура для всех членов семьи.** Оборудованные пляжные зоны на первой линии озера Абрау и на берегу Черного моря, подогреваемые бассейны и спа-зоны в отелях. Возможность посетить арт-галерею или отправиться на шопинг в бутики, насладиться природной эстетикой территории в кафе на берегу озера. Разнообразные услуги и инфраструктура для детей: игровые площадки, анимация, мастер-классы, мини-зоопарк и др.
- > **Уникальные методики оздоровления.** Гости, желающие пройти курсы ментального и физического оздоровления, смогут воспользоваться уникальными программами «антистресс», «ментальный велнес²», «детокс». Также им будут предлагаться программы общего омоложения и управления возрастом. Кроме того, гости смогут получить консультации от врачей различных направлений, воспользоваться косметологическими услугами.
- > **Единение с природой.** Гости различных возрастов и с разными физическими возможностями смогут прогуляться по оборудованным пешим маршрутам и насладиться живописными видами окрестностей. У гостей курорта также будет возможность питаться высококачественными экологически чистыми фермерскими продуктами от региональных производителей. Для тех, кто хочет быть еще ближе к природе, будет предоставлена возможность поселиться в уютных глэмпингах на берегу моря или коттеджах с видом на озеро Абрау.
- > **Организация деловых мероприятий.** На территории курорта будет создана инфраструктура для проведения различных корпоративных мероприятий, таких как круглые столы, воркшопы³, стратегические сессии, инсентив-туры⁴. Сотрудники компаний смогут обсудить бизнес-вопросы или отпраздновать значимое корпоративное событие в окружении живописных пейзажей и с высоким уровнем сервиса.

Планируется, что основными посетителями туристской территории будут семьи с детьми, пары и компании друзей. На них будет приходиться более 75% посещений курорта. Сегменты целевой аудитории определены с учетом туристических ресурсов, планируемой концепции развития, статистической информации о социально-демографических характеристиках населения России и результатов социологического опроса, проведенного среди жителей всех федеральных округов Российской Федерации⁵.

Основные характеристики целевой аудитории приведены в таблице ниже (Таблица 1).

² Программа, главная цель которой – быстрое эмоциональное и физическое восстановление для принятия верных решений и входа в ресурсное состояние.

³ Воркшоп (от англ. Workshop) – это формат обучающего мероприятия, которое помогает участникам получить знания и сразу применить их на практике для формирования определенных навыков.

⁴ Инсентив-тур – поощрительная эксклюзивная поездка, которая может быть предложена ключевым сотрудникам компании или бизнес-партнерам.

⁵ Общее количество респондентов – более 1 600 чел.

Таблица 1. Ключевые характеристики целевых сегментов туристов

Целевая аудитория (по составу отдыхающих)	Доля в турпотоке Проекта	Характеристики целевой аудитории
Семьи с детьми	30%	> Цели визита – пляжный отдых и активный туризм > Предпочитаемая сезонность – с июня по август
Пары	25%	> Цели визита – винный или гастрономический туризм, пляжный отдых, лечебно-оздоровительный и активный туризм > Предпочитаемая сезонность – с мая по сентябрь, праздничные и выходные дни в межсезонье
Компании друзей	20%	> Цели визита – винный или гастрономический туризм, пляжный отдых, лечебно-оздоровительный и активный туризм > Предпочитаемая сезонность – круглогодично
Индивидуальные путешественники	15%	> Цели визита – винный, гастрономический и лечебно-оздоровительный туризм > Предпочитаемая сезонность – круглогодично
Сотрудники компаний	10%	> Цели визита – посещение корпоративных мероприятий > Предпочитаемая сезонность – с сентября по май

1.1.3. Цель создания туристской территории

Основные цели Проекта по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо»:

- > увеличение турпотока в Абрау-Дюрсо с 0,5 до 1 млн человек в год к 2030 году (включая экскурсионный туристический поток);
- > рост средней продолжительности пребывания туристов до 4 дней⁶ (без учета экскурсантов);
- > увеличение вклада туристического сектора Абрау-Дюрсо в социально-экономическое развитие Краснодарского края, в т. ч.:
 - рост выручки в туристических и смежных отраслях экономики⁷ Краснодарского края на 39,7 млрд руб. в год к 2030 г.;

⁶ Среднегодовое значение к 2028 году.

⁷ Под смежными отраслями экономики понимаются: торговля и общественное питание, строительство, транспорт, культура и искусство, жилищное и коммунальное хозяйство, а также прочие виды деятельности сферы материального производства.

- обеспечение добавленной стоимости в размере более 60 млрд руб. в ВРП Краснодарского края в 2023–2041 гг.⁸;
- обеспечение налоговых поступлений в размере более 13 млрд руб. в бюджеты различных уровней и во внебюджетные фонды в 2023–2041 гг.⁸;
- создание более 2 614 новых рабочих мест в Краснодарском крае к 2028 г. (включая рабочие места на объектах Проекта и в смежных отраслях).

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Туристская территория «Абрау-Дюрсо» расположена в границах сельского округа Абрау-Дюрсо муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края (44°42' с. ш. 37°36' в. д.).

Климат туристской территории близок к средиземноморскому. Среднегодовая температура – плюс 13,7 °С (в январе – плюс 2,9 °С, в августе – плюс 26 °С).

Полуостров Абрау расположен на северо-западных отрогах Большого Кавказского хребта. С севера он ограничен долиной реки Котламы, с востока – Маркотхским хребтом, с юга и запада – Черным морем. На территории полуострова особенно заметна юго-западная часть со среднегорным рельефом, который далее переходит в низкогорную и слабохолмистую местность.

Село Абрау-Дюрсо располагается на северном и восточном берегах озера Абрау. Озеро Абрау – самое большое пресноводное озеро Краснодарского края и одно из крупнейших на Кавказе. Наибольшая глубина озера составляет до 15 метров. Южный берег озера удален от берега Черного моря всего на 1,8 км. С севера в озеро впадает река Абрау.

Участки туристской территории находятся в непосредственной близости от государственного природно-исторического заказника «Абраусский». Абраусский комплексный заказник представляет собой горно-лесистую местность, расположенную на приморском склоне хребта Навагир, между поселком Мысхако и Лобановой щелью. В состав заказника входят земли лесного фонда в границах Абраусского и Шесхарисского участковых лесничеств Новороссийского лесничества. Заказник создан с целью сохранения уникального ландшафта, эталонных участков средиземноморской растительности, охраны, воспроизводства и восстановления отдельных видов растений и животных, в том числе насекомых, поддержания общего экологического баланса. Заказник включает в себя несколько видов ландшафта: береговая полоса Черного моря и горные хребты, ущелья, смешанный лес, можжевельниковые редколесья, сосновый бор.

Для Абрау-Дюрсо, как и для соседних крупных курортов Краснодарского края, в настоящее время характерна заметно выраженная сезонность – более 70% туристов приезжают сюда в период с мая по сентябрь. Чтобы сгладить сезонность, в рамках концепции развития туристской территории «Абрау-Дюрсо» предусмотрено расширение событийной программы для межсезонья и создание дополнительной инфраструктуры (аквакомплекс, подогреваемые

⁸ С учетом мультипликативного эффекта.

бассейны и спа-зоны в отелях, лечебно-оздоровительные услуги) с круглогодичным режимом работы.

1.1.5. Текущий статус реализации Проекта

В настоящее время Проект находится на предынвестиционной стадии, которая включает в себя все подготовительные мероприятия по каждому объекту Проекта⁹. Степень завершения предынвестиционной стадии – около 30%¹⁰.

По отдельным объектам Проекта уже реализуется инвестиционная стадия:

- > Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB – объект построен и введен в эксплуатацию;
- > Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD – объект построен и введен в эксплуатацию;
- > Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4* – объект находится в завершающей стадии строительно-монтажных работ;

На текущий момент Инвестором проекта уже осуществлены инвестиции на сумму 1 349 млн руб., что соответствует примерно 8,2% от общей суммы инвестиционных расходов, подлежащих освоению в рамках Проекта.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Продолжительность предынвестиционной и инвестиционной стадий реализации Проекта составляет 7 лет и охватывает период с 2022 по 2028 г. (Рисунок 1).

На предынвестиционной стадии будут проведены общие организационные мероприятия (включая – в области привлечения заемного финансирования), а также подготовительные – в рамках подготовки к строительству отдельных объектов: приведение земельных участков в соответствие с целевым использованием, передача объектов и земельных участков в уставной капитал компании «Визит Абрау». Согласно плану реализации Проекта, предынвестиционные мероприятия по всем объектам Проекта завершатся в III квартале 2025 г. Общая длительность предынвестиционной стадии – 3,7 года.

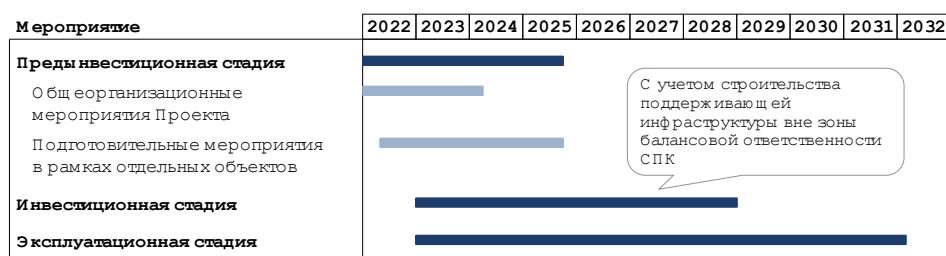
На инвестиционной стадии будут спроектированы и построены объекты туристической (якорной и дополнительной) и обеспечивающей инфраструктуры. Согласно плану реализации Проекта, инвестиционная стадия завершится до конца 2028 г. Общая длительность инвестиционной стадии составит 6,3 года.

Вывод всех объектов на проектную мощность ожидается в III квартале 2032 г. Ликвидационная стадия для данного Проекта неприменима.

Рисунок 1. Укрупненный график стадий реализации Проекта

⁹ Кроме следующих объектов: Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB, Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD, Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4*, т. к. их строительство уже завершено или близко к завершению. Данные объекты будут передаваться в уставной капитал ООО «Визит Абрау» (СПК) и не потребуют дополнительных инвестиций.

¹⁰ Степень завершения оценивалась как продолжительность завершенных работ от общей плановой продолжительности предынвестиционной стадии.



1.1.7. Объекты туристической инфраструктуры

Среди планируемых объектов туристской территории «Абрау-Дюрсо» можно выделить несколько якорных объектов, имеющих высокое значение для формирования образа курорта и привлечения туристического потока:

- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5* — объект размещения категории 5* на 120 номеров. В состав основной инфраструктуры Центра долголетия входят медицинский центр с комплексным набором услуг (антивозрастные процедуры, общее оздоровление (спа), косметология), ресторан персонализированного питания и бассейн.
- > Аквакомплекс — центр водных развлечений с трехзвездочной гостиницей на 22 номера. Инфраструктура объекта будет состоять из трех зон:
 - зона с открытым подогреваемым бассейном и пул-баром, с глубоководным бассейном для снорклинга;
 - спа-зона с подогреваемым полужакрытым бассейном и банным комплексом;
 - общая зона с кафе.
- > Активити-парк — уникальное пространство для активного отдыха взрослых и детей. На территории пространства будут расположены джуманджи-парк, скалодром, зиплайн, скейт-парк, тропа героев, велопарк, а также другие популярные развлекательные объекты.
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA 5* (I и II очереди) — реконструкция уже построенной гостиницы на 34 номера и строительство нового корпуса на 56 номеров. Гости отеля смогут насладиться комфортным изысканным отдыхом с роскошным видом на озеро Абрау.
- > Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4* — включает в себя 206 апартаментов с клубным этажом, 5 коттеджей и виллу. В состав комплекса также входят спа-центр и другая инфраструктура, необходимая для полноценного отдыха.

Максимальная пропускная способность (при загрузке объекта 100%) якорных объектов составит 608,7 тыс. человек¹¹, в т. ч.:

- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5* — 65,7 тыс. человек;
- > Аквакомплекс — 146,0 тыс. человек;
- > Активити-парк — 369,5 тыс. человек;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь), 5* — 3,1 тыс. человек;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь), 5* — 5,1 тыс. человек;
- > Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4* — 19,3 тыс. человек.

¹¹ К 2030 г.

Суммарная стоимость реализации якорных объектов – 11 949¹² млн руб., в т. ч.:

- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5* – 5 197 млн руб.;
- > Аквакомплекс – 690 млн руб.;
- > Активити-парка – 617 млн руб.;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь), 5* – 546 млн руб.;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь), 5* – 1 455 млн руб.;
- > Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4* – 3 444 млн руб.

В рамках Проекта также планируется строительство или реконструкция следующих средств размещения:

- > Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4* (ввод в эксплуатацию в II кв. 2023 г.) – отель на 111 номеров. Здание отеля построено с использованием натуральных материалов и стекла. Его дизайн отражает уникальные черты местной природы и истории виноделия.
- > Отель «Круглое Озеро», 4* – небольшой уютный отель на 46 номеров. Отель расположен в живописной долине, окруженной лиственным лесом.
- > Глэмпинг «Дюрсо» – 39 глэмпингов с сервисом категории 4*. Они будут расположены в тихой зоне на побережье Черного моря и подойдут для тех, кто хочет насладиться природой с комфортом гостиничного номера.
- > Отель «Голубое Озеро», 5* – небольшой отель с 64 ультрасовременными номерами. Отель будет располагаться на побережье озера Абрау на склонах примыкающих гор.

Классификация (звездность), номерной фонд, максимальный турпоток и стоимость реализации средств размещения представлены в таблице (Таблица 2).

Таблица 2. Основные характеристики средств размещения (за исключением средств размещения – объектов якорной туристической инфраструктуры)

Средства размещения	Классификация	Номерной фонд, ед.	Максимальный годовой турпоток	Стоимость реализации ¹²
Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4*	4*	111	10 129	706 млн руб. (построен)
Отель «Круглое Озеро», 4*	4*	46	3 650	503 млн руб.
Глэмпинг «Дюрсо»	–	39	3 559	289 млн руб.
Отель «Голубое Озеро», 5*	5*	64	5 840	1 075 млн руб.

¹² Без учета стоимости земельных участков.

Средства размещения	Классификация	Номерной фонд, ед.	Максимальный годовой турпоток	Стоимость реализации ¹²
ИТОГО		556	50 735	2 573 млн руб.

Также в рамках Проекта планируется построить объекты дополнительной досуговой инфраструктуры:

- > Детское игровое пространство – уникальная тематическая игровая площадка для активного отдыха детей разных возрастов. Общая площадь – 1800 кв. м. Стоимость строительства – 78 млн руб.;
- > Торгово-деловое пространство «Старый город» – многофункциональное общественно-деловое пространство с торговой инфраструктурой. Общая площадь – примерно 2 000 кв. м. Объект интегрирован в архитектурно-исторический ансамбль центра Абрау-Дюрсо. Стоимость строительства – 354 млн руб.

Общая стоимость строительства дополнительной досуговой инфраструктуры составит 432 млн руб.

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

В результате реализации Проекта по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» к 2030 г.¹³ будут достигнуты следующие показатели:

- > общий номерной фонд туристской территории составит 704 номера;
- > ежегодный туристический поток достигнет ~1 млн туристов (туристический поток в 2022 г. составляет ~0,5 млн туристов);
- > общая пропускная способность туристской территории составит ~960 тыс. туристов в год (при полной загрузке всех объектов);
- > общая единовременная емкость туристской территории составит ~2 200 тыс. туристов;
- > средний возраст целевой аудитории Проекта составит 30 – 50 лет. География проживания включает регионы РФ с наибольшей долей платежеспособного населения и относительной близостью к Абрау-Дюрсо (не более 4 часов на самолёте, в т.ч. Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Мурманская область, ряд регионов УФО, Нижегородская область, Краснодарский край). Целевым сегментом для объектов размещения планируемой концепции являются туристы с ежемесячным доходом выше среднего (от 200 тыс. руб. в месяц). Основными целями визита будут являться: пляжный и рекреационный туризм, активный отдых, лечебно-оздоровительный туризм, винный и гастротуризм, а также MICE-сегмент.
- > основные сегменты туристов: семьи с детьми (30%), пары (25%), компании друзей (20%), индивидуальные путешественники (15%), сотрудники компаний (10%);

¹³ После ввода в эксплуатацию всех объектов.

- > среднее количество ночевок на одну поездку составит ~4 дня (без учета экскурсантов);
- > средние расходы туристов за поездку составят ~4,7–18,4 тыс. руб. в день (в ценах 2022 г.);
- > средняя стоимость размещения в номере (ADR¹⁴) составит ~11 тыс. руб. за ночь (в ценах 2022 г.).

1.1.9. Основные показатели строительства

Основные показатели Проекта в области объемов и стоимости строительства:

- > Общая площадь территории – 380,4 тыс. кв. м., в т. ч. занятая объектами капитального строительства – 29,6 тыс. кв. м.
- > Общая площадь сооружений¹⁵ – 45,9 тыс. кв. м.
- > Суммарный объем строительства¹⁶ – 77,6 тыс. кв. м.
- > Площадь застройки объектов размещения – 28,8 тыс. кв. м.
- > Арендуемая (коммерческая) площадь – 6,5 тыс. кв. м.
- > Совокупный бюджет Проекта – 16 895 млн. руб.^{17,18}
- > Средневзвешенная стоимость проектно-изыскательских работ (в ценах 2022 г.) – 5,2 тыс. руб./кв. м¹⁷.
- > Средневзвешенная стоимость строительно-монтажных работ (в ценах 2022 г.) – 125,1 тыс. руб./кв. м¹⁷.

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

Создание новых объектов туристической инфраструктуры увеличит нагрузку на инженерную инфраструктуру, в т. ч.:

- > инфраструктуру электроснабжения – 6672 кВт;
- > инфраструктуру газоснабжения – 2 750,82 м³/ч;
- > инфраструктуру теплоснабжения – 19,99 Гкал/ч;
- > инфраструктуру водоснабжения – 2 607,5 м³/сут.;
- > инфраструктуру водоотведения – 2 607,5 м³/сут.;
- > линий телефонной связи – 170 телефонных номеров/линий, а также сетей ВОЛС.

Для реализации Проекта потребуются создание следующих объектов инженерной инфраструктуры:

1. Электрическая подстанция (110/10 кВ) стоимостью 1 406 млн руб.
2. Осуществление технологических присоединений к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Стоимость мероприятий составит 322 млн. руб.
3. Строительство сетей ВОЛС – 6 млн. руб.

Также для реализации проекта необходимо создание объектов поддерживающей транспортной инфраструктуры, финансирование которых предусматривается за счет средств федерального и регионального бюджетов. По предварительным оценкам общая стоимость

¹⁴ ADR (Average Daily Room Rate) – средняя цена за номер/ночь. Вычисляется путем деления выручки от продажи номерного фонда на количество проданных номеров за отчетный период.

¹⁵ Площадь территории, занятая сооружениями.

¹⁶ Общая площадь всех объектов в габаритах наружных стен

¹⁷ Без НДС.

¹⁸ С учетом операционных расходов в период создания объектов

мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры составит около 4 874 млрд руб.¹⁹, в том числе:

- > Строительство участка автодороги «Южный обход г. Новороссийск» от 03К-370 «Подъезд к с. Абрау-Дюрсо» с примыканием к А-290 «Новороссийск – Керчь» в районе с. Владимировка. Протяженность участка: 6 км. Пропускная способность составит 40 тыс. ПЕ²⁰/сут. Стоимость строительства – 3 593,9 млн руб.
- > Строительство многоуровневого паркинга на территории с. Абрау-Дюрсо, вместимостью 484 машиномест. Стоимость строительства – 341,7 млн. руб.
- > Развитие пешеходной инфраструктуры, в том числе: реконструкция и строительство II и III этапов набережной озера Абрау общей протяженностью 6,8 км²¹. Общая стоимость мероприятий составит 769 млн руб.
- > Строительство морского пирса для обеспечения развития пассажирских перевозок в сообщении с туристской территорией Абрау-Дюрсо. Предусматривается, что причальная инфраструктура и гидротехнические сооружения обеспечат возможность подхода пассажирских судов типа «Комета» и «Грифон» вместимостью не менее 120 человек. Длина пирса – не менее 40 м. Проектные морские глубины – не менее 4,5 м. Стоимость мероприятий – 150,4 млн руб.
- > Строительство прочей транспортной инфраструктуры (подъездная дорога к пирсу) общей стоимостью 18,7 млн руб.

Строительство многоуровневого паркинга будет реализовываться с привлечением частного финансирования с учетом возможности обеспечить коммерческую привлекательность объекта.

Также для реализации Проекта необходимо будет создать линейные объекты транспортной, коммунальной и прочей обеспечивающей инфраструктуры в границах участков Проекта:

- > газопроводы среднего давления общей протяженностью 2,0 км;
- > электросети общей протяженностью 1,7 км;
- > линии теплосетей общей протяженностью 0,5 км;
- > трубопроводы водоснабжения до границ земельных участков общей протяженностью 2,9 км;
- > сети канализации общей протяженностью 9,05 км;
- > телефонная канализация общей протяженностью 13,2 км.

Общая стоимость реализации (включая ПИР и СМР) линейных объектов в границах участков составляет 602²² млн руб., в т.ч.:

- > автомобильные дороги – 107 млн руб.;
- > газопроводы – 12 млн руб.;
- > электросети – 148 млн руб.;
- > линии теплосетей – 114 млн руб.;
- > магистральные водоводы, включая водозаборные узлы – 47 млн руб.;
- > системы водоотведения и канализации – 174 млн руб.;

¹⁹ В ценах IV кв. 2022 г.

²⁰ Приведенных единиц.

²¹ Протяженность всей набережной с учетом I этапа составляет 7,7 км.

²² В прогнозных ценах.

> двухтрубная кабельная канализация – 5 млн руб.
Данные объекты полностью финансируются за счет бюджета Проекта.

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Суммарный объем государственного финансирования, необходимого для развития туристической инфраструктуры Проекта, оценивается в 10 797 млн руб. и включает в себя:

- > долевое финансирование строительства объектов туристической инфраструктуры: 1 348 млн. руб. (взнос Корпорации «Туризм.РФ» в уставной фонд СПК, в т. ч. конвертируемый акционерный заем);
- > налоговые льготы:
 - ставка НДС 0% при сдаче в аренду объектов туристской индустрии в течение 5 лет²³ после ввода в эксплуатацию – 4 858 млн руб.;
 - льгота по налогу на имущество – 504 млн руб.;
- > льготное кредитование по ставке 3–5% годовых (Постановление Правительства Российской Федерации № 141) – 3 707 млн руб.²⁴;
- > субсидию на частичное погашение процентов по кредиту (Приказ Департамента инвестиций Краснодарского края № 225) – 380 млн руб.

Также поддержка государства будет необходима для реализации объектов поддерживающей инфраструктуры, указанных в Разделе 1.1.10. «Объекты поддерживающей инфраструктуры», в общем объеме 6 267 млн руб.

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. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем капитальных вложений для строительства и реконструкции объектов туристической инфраструктуры составляет 16 616 млн руб.²⁵ (из них уже построенные объекты – 753 млн руб., планируется в рамках реализации Проекта – 14 850, земельные участки и прочие имущественные взносы – 1 013), из них:

- > Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB – 46,3 млн руб. (затраты уже понесены);

²³ Федеральный закон от 26.03.2022 № 67 ФЗ; НК РФ.

²⁴ Возмещение разницы между льготной и рыночной ставкой (ключевая ставка + 3%).

²⁵ в прогнозных ценах с учетом накопленной инфляции.

- > Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD – 0 млн руб. (затраты уже понесены, ресторан находится за контуром проекта и не учитывается в расчете целевых показателей);
- > Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4* – 706,4 млн руб. (затраты уже понесены);
- > Детское игровое пространство – 78 млн руб.;
- > Активити-парк – 617 млн руб.;
- > Отель «Круглое Озеро», 4* – 503 млн руб.;
- > Глэмпинг «Дурсо» – 289 млн руб.;
- > Торгово-деловое пространство «Старый город» – 354 млн руб.;
- > Отель «Голубое Озеро», 5* – 1 075 млн руб.;
- > Аквакомплекс – 690 млн руб.;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь) – 546 млн руб.;
- > Апартамент-отель «Abrau Club» – 3 444 млн руб.;
- > Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь) – 1 455 млн руб.;
- > Центр долголетия ABRAU VITA, 5* – 5 197 млн руб.;
- > Поддерживающая туристическая инфраструктура (в границах земельных участков Проекта) – 602 млн руб.;
- > Стоимость земельных участков – 433 млн руб.;
- > Прочие имущественные взносы (текущие здания и сооружения, оборудование, Мастер-план) – 580 млн руб.

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Суммарный объем необходимого финансирования для реализации Проекта оценивается в 16 895 млн руб., в т.ч.:

- > планируемые к строительству и реконструкции объекты туристической инфраструктуры – 14 850 млн руб.;
- > операционные расходы в период создания объектов – 279 млн руб.;
- > стоимость земельных участков – 433 млн руб.;
- > прочее (взносы в УК построенных объектов, включая оборудование) – 1 333 млн руб.

Источниками финансирования Проекта являются:

- > заемные средства – 13 872 млн руб. (82% от общего объема финансирования), в том числе²⁶:
 - Льготная кредитная линия по постановлению Правительства Российской Федерации №141 (создание центра долголетия ABRAU VITA, 5*) – 5 101 млн руб., со ставкой от 3 до 5%, планируемый срок погашения – III кв. 2039 года;
 - Льготная кредитная линия по постановлению Правительства Российской Федерации №141 (создание апартамент-отеля ABRAU CLUB, 4*) – 3 197 млн руб., со ставкой от 3 до 5%, планируемый срок погашения – II кв. 2039 года;

²⁶ Представлены условия по кредитным линиям, заложенные в финансово-экономическую модель (Приложение № 2.47 Мастер-плана). Фактические условия кредитных линий могут отличаться в зависимости от условий, которые будут согласованы с финансовыми институтами.

- Льготная кредитная линия по постановлению Правительства Российской Федерации №141 (создание бутик-отеля Imperial & Champagne SPA, I очередь, 5*) – 1 373 млн руб., со ставкой от 3 до 5%, планируемый срок погашения – III кв. 2039 года;
 - Кредитная линия с частичным возмещением процентных платежей согласно приказу Департамента Инвестиций Краснодарского Края № 225 (создание отеля «Голубое Озеро», 5*) – 1 229 млн руб., рыночная ставка²⁷, планируемый срок погашения – III кв. 2039 года;
 - Кредитная линия на рыночных условиях (создание прочих объектов Проекта) – 2 973 млн руб., рыночная ставка²⁸, планируемый срок погашения – IV кв. 2037 года;
- > частные инвестиции – 3 023 млн руб. (18% от общего объема финансирования), в т.ч.:
- Вносы денежных средств Корпорации «Туризм.РФ» в уставной капитал ООО «Визит Абрау» – 770 млн руб.;
 - Конвертируемый акционерный займ Корпорации «Туризм.РФ» – 500 млн руб.;
 - Неденежные взносы ГК «Абрау-Дюрсо» в уставной капитал ООО «Визит Абрау» – 1 675 млн руб.;
 - Неденежные взносы Корпорации «Туризм.РФ» в уставной капитал ООО «Визит Абрау» (Мастер-план туристской территории «Абрау-Дюрсо») – 78 млн руб.

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

Проект по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» имеет приемлемые показатели инвестиционной привлекательности.

- > Инвестиционные показатели Проекта:
- чистая приведенная стоимость (NPV) – 28,24 млрд руб. (при ставке дисконтирования ~6,4%);
 - внутренняя норма доходности (IRR) – 16,4%;
 - период окупаемости (простой) – 15,2 лет.
- > Инвестиционные показатели для инвесторов (на акционерный капитал):
- чистая приведенная стоимость – 5,44 млрд руб. (при ставке дисконтирования ~12,7%);
 - внутренняя норма доходности – 17,5%;
 - период окупаемости (простой) – 19,0 лет.
- > Бюджетная эффективность:
- чистый дисконтированный доход бюджета – 0,9 млрд руб. (при

²⁷ плавающий элемент – ключевая ставка + надбавка 4%, бюджетом компенсируется разница по фактическим выплатам между рыночной ставкой и ставкой 6% годовых;

²⁸ плавающий элемент – ключевая ставка + надбавка 4%;

ставке дисконтирования $\sim 13,4\%^{29}$;

— индекс бюджетной эффективности — 1,62.

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации Проекта

Реализация Проекта будет оказывать положительное влияние на развитие с. Абрау-Дюрсо и Краснодарского края:

- > Увеличит ежегодный туристический поток в Абрау-Дюрсо на 428 тыс. человек к 2029 г. (после ввода всех объектов в эксплуатацию) и на 591 тыс. человек к 2032 г. (после выхода всех объектов на проектную мощность).
- > Обеспечит налоговые поступления в размере более 13 млрд руб. в бюджеты различных уровней, а также во внебюджетные фонды за 2023–2041 гг.
- > Окажет суммарный эффект на ВРП Краснодарского края — более 60 млрд руб. за 2023–2041 гг.
- > Увеличит вклад среднего и малого бизнеса в ВРП Краснодарского Края на 16 млрд руб. за 2023–2041 гг.
- > Создаст 2 614 новых рабочих мест в Краснодарском крае к 2028 г.

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

Основными предпосылками для успешной реализации Проекта являются:

1. Выгодное расположение туристской территории:
 - > территория находится в одном из крупнейших регионов Российской Федерации по количеству туристических прибытий — Краснодарском крае;
 - > удобная доступность авиатранспортом через г. Анапу и г. Геленджик³⁰, расположенные в пределах 1–1,5 часа в пути на автомобиле;
 - > близость к объектам маршрута «Винные дороги Кубани», позволяющая формировать комплексное предложение для гостей курорта (посещение известных виноделен Кубани с проживанием в Абрау-Дюрсо).
2. Уникальное сочетание туристических ресурсов в окружении туристской территории:
 - > разнообразие природного ландшафта — природные озера, горы, виноградники, морское побережье, лесные массивы с сосновыми и можжевельновыми деревьями;
 - > комфортный климат, позволяющий поддерживать туристический сезон в течение всего года;
 - > производство игристых вин с более чем 150-летней историей.
3. Высокая известность бренда Абрау-Дюрсо в России.

²⁹ Доходность гособлигаций Российской Федерации в рублях — ОФЗ 26230.

³⁰ При открытии аэропортов.

4. Растущий туристический поток в Абрау-Дюрсо (более 500 тыс. чел. в 2022 году) и высокая заинтересованность в посещении территории в разные времена года при наличии соответствующей инфраструктуры. Рост туристического потока с ночевкой в настоящее время сдерживается недостатком качественных средств размещения.
5. Низкая конкуренция в ближайшем окружении и отсутствие в Российской Федерации территорий с сопоставимыми характеристиками.
6. Наличие якорного инвестора (ГК «Абрау-Дюрсо») с успешным опытом управления различными туристскими объектами на территории.

1.3.7. Основные риски Проекта

Для Проекта можно выделить 5 основных рисков, исходя из оценки их влияния на NPV³¹ и вероятности наступления:

- > Риск несвоевременного обеспечения объектов туристской территории электроэнергией из-за отсутствия свободных мощностей на существующей подстанции «Абрау-Дюрсо».
- > Риск несвоевременного обеспечения объектов туристской территории магистральным газом из-за полной загрузки существующей региональной газотранспортной системы.
- > Риск невозможности строительства Центра долголетия ABRAU VITA, 5* из-за градостроительных ограничений земельного участка (отказа во внесении изменений в генплан муниципального образования город Новороссийск и включении земельного участка в границы населенного пункта, а также установлении для него требуемого функционального зонирования).
- > Риск невозможности строительства Глэмпинга «Дюрсо» из-за градостроительных ограничений земельных участков (отказ в согласовании размещения объектов в границах ООПТ³²; при невозможности размещения объектов в границах ООПТ – отказ в исключении необходимых для Проекта земельных участков из ООПТ либо отказ во внесении изменений в Положение об ООПТ в части режима особой охраны/функционального зонирования; подтверждение факта нахождения земельных участков Глэмпинга «Дюрсо» в границах зоны горно-санитарной охраны 1 категории).
- > Риск невозможности строительства Аквакомплекса из-за возможной потери прав аренды по причине снятия земельного участка с кадастрового учета в ходе судебных разбирательств.
- > Риск удорожания строительных материалов и оборудования (в случае продолжения ухудшения геополитической ситуации, удорожания логистики и валютных рисков).

³¹ NPV (Net Present Value) – это сумма дисконтированных значений потока платежей, приведенных к сегодняшнему дню.

³² Особо охраняемые природные территории.

1.4. Инвесторы Проекта

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

Якорным инвестором Проекта по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» выступает группа компаний «Абрау-Дюрсо». Основная деятельность ГК «Абрау-Дюрсо» – производство игристых и тихих вин, сидра, крепких алкогольных напитков, а также газированных безалкогольных напитков и артезианской воды. Сейчас компания является самым титулованным винодельческим предприятием России. За последние 10 лет вина производства ГК «Абрау-Дюрсо» получили более 176 наград международных дегустационных конкурсов. ГК «Абрау-Дюрсо» также обладает существенным опытом развития объектов туристической инфраструктуры (гостиницы, рестораны, туристические маршруты и др.), в т. ч. в с. Абрау-Дюрсо.

Для реализации Проекта по развитию туристской территории «Абрау-Дюрсо» при участии ПАО «Абрау-Дюрсо» было создано общество с ограниченной ответственностью «Визит Абрау» (ООО «Визит Абрау»). Общество зарегистрировано в Российской Федерации 19.05.2022 по адресу: 353995, Краснодарский край, г. о. город Новороссийск, село Абрау-Дюрсо, ул. Промышленная, д. 19, этаж 1, кабинет 9.