

МАСТЕР-ПЛАН
развития туристской
территории «Белокуриха Горная»

Резюме туристской территории

Алтайский край, г. Белокуриха
Сентябрь 2023

РАЗДЕЛ № 1 — РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

Туристская территория «Белокуриха Горная» расположена в Алтайском крае, в 15 км от города-курорта федерального значения Белокуриха, на высоте около 800 м над уровнем моря. На туристской территории «Белокуриха Горная» планируется создание всесезонного лечебно-оздоровительного курорта на базе радонотерапии. В рамках Проекта развития территории предполагается строительство современной туристической инфраструктуры общей площадью 124 тыс. кв. м в ГНС. Крупнейшим объектом территории станет Курортный комплекс 4*. Инфраструктура комплекса будет включать объекты размещения, рассчитанные на 400 номеров, лечебно-оздоровительные центры, оборудованные по новейшим стандартам, аква-термальный комплекс, семейный развлекательный центр и другие объекты туристической инфраструктуры.

Реализация Проекта ТТ «Белокуриха Горная» обеспечит ежегодный туристический поток на территорию, составляющий более 210 тыс. чел. в год к 2031 г.

1.1.1. Тип Проекта

Новое строительство.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование Проекта

Основная идея Проекта — создание на туристской территории «Белокуриха Горная» круглогодичного курорта с широким спектром лечебно-оздоровительных процедур на базе радонотерапии. По масштабу планируемых инвестиций это будет крупнейший Проект в области создания новой лечебно-оздоровительной инфраструктуры за последние 30 лет. Его особенностью станет использование минеральной воды с содержанием радона из расположенного рядом с территорией Искровского месторождения в предлагаемых лечебно-оздоровительных программах.

Целевая аудитория Проекта — жители РФ в возрасте от 30 до 60 лет, проживающие преимущественно в регионах Сибирского и Уральского федеральных округов. Разнообразие планируемой инфраструктуры туристской территории обеспечит ее привлекательность как для семей с детьми, так и для пар и индивидуальных путешественников — гостям курорта будут предложены не только лечебно-оздоровительные процедуры, но и разнообразные элементы инфраструктуры для активного отдыха и развлечений.

Качество услуг и сервисов на уровне лучших мировых курортов в сочетании с возможностью познакомиться с аутентичной культурой и живописной природой Алтайского края сделают ТТ «Белокуриха Горная» одним из ведущих лечебно-оздоровительных центров России.

1.1.3. Цель создания туристской территории

Цель Проекта — создание к 2029 г. всесезонного лечебно-оздоровительного туристического кластера, обладающего современной инфраструктурой и новейшими технологиями для профилактики и восстановления здоровья на базе уникальных методов радонотерапии.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Туристская территория «Белокуриха Горная» расположена в Центральной части России, в Сибирском федеральном округе, в Алтайском крае, в г. Белокурихе (**Рисунок 1**).

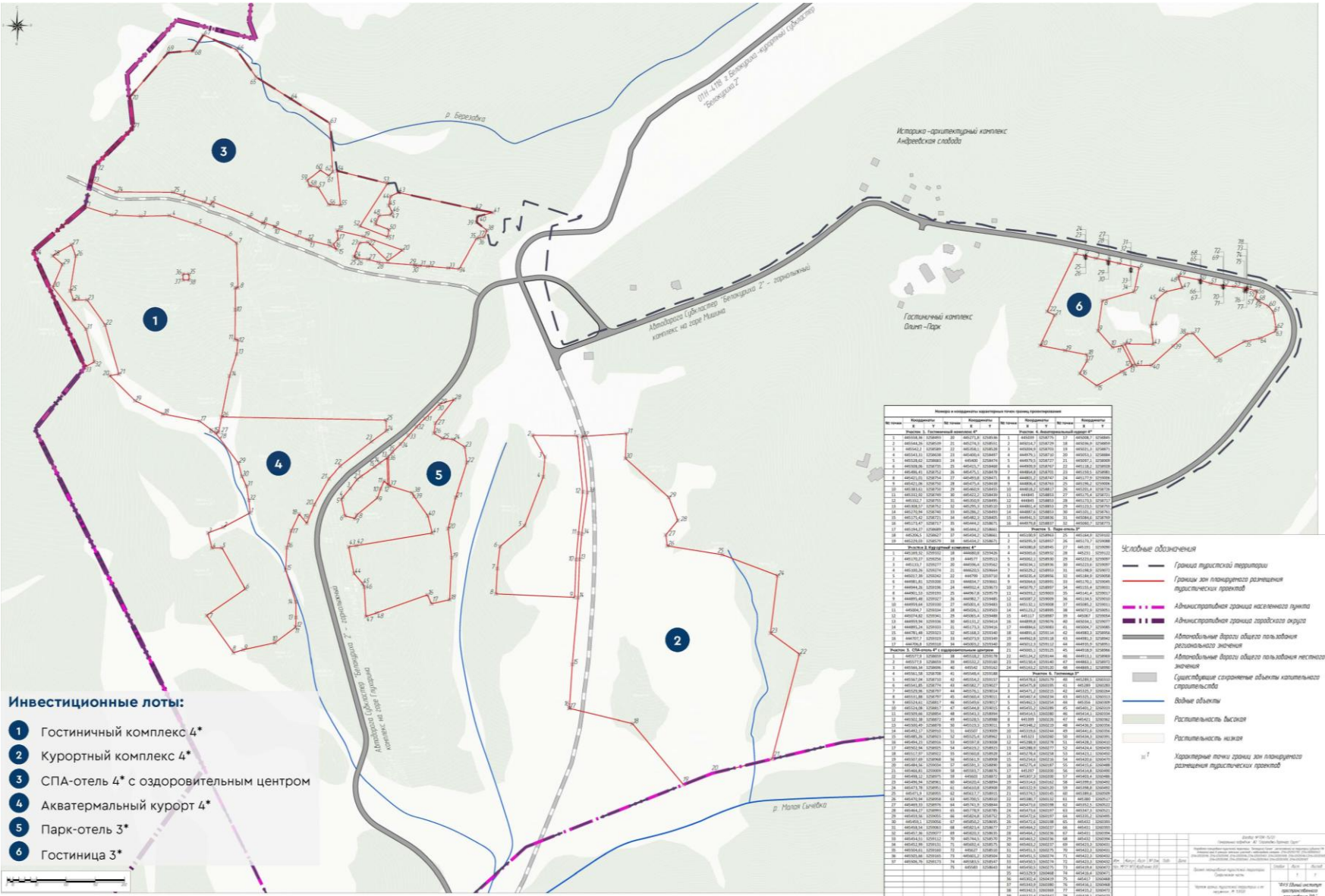
Описание расположения туристской территории

Туристская территория «Белокуриха Горная» имеет следующие особенности, способствующие развитию туризма:

- > Климатические условия: 242 солнечных дня в году, отсутствие резких перепадов атмосферного давления, сильных ветров и излишней влажности воздуха, высокое содержание в воздухе легких аэроионов — лечебного компонента горного воздуха — от 1 014 до 2 400 ед./куб. см¹, вдвое превышающее показатели всемирно известного швейцарского курорта — Давоса (1 006 ед./куб. см).
- > Топографические особенности: горный рельеф с высотными отметками поверхности 500 м, преобладающие уклоны поверхности — более 20%.
- > Ключевые географические объекты: город-курорт Белокуриха (на удалении 15 км от туристской территории), реки Березовка и Сычевка (проходят по ТТ «Белокуриха Горная»), горы Мишина и Глухарина (1 и 2 км от границ ТТ «Белокуриха Горная»).
- > Наличие термальных минеральных подземных источников: Искровское и Черновское месторождения минеральных вод с высоким содержанием радона (8 и 9 км от границ ТТ «Белокуриха Горная»), применение которых имеет высокую эффективность при лечении и профилактике различных заболеваний.
- > Низкая сезонность турпотока: среднегодовая загрузка санаторно-курортных объектов города Белокурихи составляет более 70%, достигая 96% в летний период.

¹ Источник: <http://www.belokuriha.ru/news/all/2015/04/09/8150/>

Рисунок 1. Координаты туристской территории «Белокуриха Горная»



1.1.5. Текущий статус реализации Проекта

- > Предынвестиционная стадия — окончание в IV кв. 2023 г.
- > Освоенные средства — 0 млрд руб., 0% от плана.
- > Старт СМР — III квартал 2025 г.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок реализации Проекта составляет 257 мес. (21 год). Ниже представлена информация о длительности ключевых стадий, в том числе в разрезе инвестиционных лотов Проекта (Таблица 1).

Таблица 1. Сроки реализации Проекта ТТ «Белокуриха Горная»

Инвестиционный лот/ Инфраструктура	Сроки реализации, мес. (год)	Начало	Окончание
Предынвестиционная стадия	14 мес. (1 год)	16 января 2023 г.	30 марта 2024 г.
Инвестиционная стадия	54 мес. (5 лет)	6 сентября 2023 г.	31 марта 2028 г.
Обеспечивающая инженерная инфраструктура «последней мили» (заключение договоров на технологическое присоединение)	38 мес. (3 года)	10 марта 2024 г.	31 мая 2027 г.
Гостиничный комплекс 4*	35 мес. (3 года)	10 января 2024 г.	30 декабря 2026 г.
Курортный комплекс 4*	50 мес. (4 года)	10 января 2024 г.	31 марта 2028 г.
СПА-отель 4* с оздоровительным центром	41 мес. (3 года)	10 января 2024 г.	30 июня 2027 г.
Аквадермальный курорт 4*	41 мес. (3 года)	10 января 2024 г.	30 июня 2027 г.
Парк-отель 3*	41 мес. (3 года)	10 января 2024 г.	30 июня 2027 г.
Гостиница 3*	41 мес. (3 года)	10 января 2024 г.	30 июня 2027 г.
Система подачи подземной минеральной воды «радонопровод»	43 мес. (4 года)	6 сентября 2023 г.	4 мая 2027 г.
Транспортная инфраструктура	11 мес. (1 год)	1 июля 2026 г.	30 июня 2027 г.
Эксплуатационная стадия	211 мес. (18 лет)	7 ноября 2026 г.	30 июня 2044 г.
Гостиничный комплекс 4*	211 мес. (18 лет)	7 ноября 2026 г.	30 июня 2044 г.
Курортный комплекс 4*	196 мес. (16 лет)	4 февраля 2028 г.	30 июня 2044 г.
СПА-отель 4* с оздоровительным центром	204 мес. (17 лет)	1 июня 2027 г.	30 июня 2044 г.
Аквадермальный курорт 4*	204 мес. (17 лет)	1 июня 2027 г.	30 июня 2044 г.
Парк-отель 3*	204 мес. (17 лет)	1 июня 2027 г.	30 июня 2044 г.
Гостиница 3*	204 мес. (17 лет)	1 июня 2027 г.	30 июня 2044 г.
Система подачи подземной минеральной воды «радонопровод»	205 мес. (17 лет)	5 мая 2027 г.	30 июня 2044 г.

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

В разделе представлена информация о ключевых объектах туристической инфраструктуры ТТ «Белокуриха Горная».

Инвестиционный лот № 1 «Гостиничный комплекс 4*»

Объекты размещения Инвестиционного лота №1 рассчитаны на 160 номеров: гостиница на 150 номеров и 10 коттеджей. В рамках Проекта предусмотрено создание на территории Инвестиционного лота №1 велнес-центра с зоной СПА и другой инфраструктуры для отдыха и развлечений: ресторан, фито-кафе, тематический центр в гостинице и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 3,4 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 2 501,9 млн руб., из которых 2 198,3 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 109,8 млн руб. — обслуживание займов и кредитов; 193,8 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

Инвестиционный лот № 2 «Курортный комплекс 4*»

Объекты размещения Инвестиционного лота №2 рассчитаны на 400 номеров: гостиница на 390 номеров и 10 коттеджей. В рамках Проекта предусмотрено создание на территории Инвестиционного лота №2 лечебно-оздоровительных корпусов, акваториального комплекса с крытым и открытым бассейнами, открытых круглогодичного и летнего бассейнов и другой инфраструктуры для отдыха и развлечений: видовые рестораны, развлекательный центр и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 9,9 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 6 457,8 млн руб., из которых 5 794,0 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 280,0 млн руб. — обслуживание займов и кредитов; 383,7 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

Инвестиционный лот № 3 «Спа-отель 4* с оздоровительным центром»

Объекты размещения Инвестиционного лота №3 рассчитаны на 200 номеров: гостиница на 161 номер и 39 коттеджей. В рамках Проекта предусмотрено создание на территории Инвестиционного лота №3 оздоровительного центра с широким перечнем лечебно-оздоровительных программ, включая радонотерапию, акваториального комплекса, крытого и открытого бассейнов, развлекательного центра и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 5,7 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 3 100,4 млн руб., из которых 2 752,7 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 103,5 млн руб. — обслуживание займов и кредитов; 244,3 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

Инвестиционный лот № 4 «Акваториальный курорт 4*»

Объекты размещения Инвестиционного лота №4 рассчитаны на 120 номеров: гостиница на 34 номера и 43 шале на 86 номеров. В рамках Проекта предусмотрено

создание на территории Инвестиционного лота №4 термального комплекса с бассейном, разнообразной досуговой инфраструктуры: ресторан, детский центр в составе гостиницы и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 1,8 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 1 292,4 млн руб., из которых 1 178,8 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 113,6 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

Инвестиционный лот № 5 «Парк-отель 3*»

Объекты размещения Инвестиционного лота №5 рассчитаны на 140 номеров: гостиница на 130 номеров и 10 коттеджей. В рамках Проекта предусмотрено создание на территории Инвестиционного лота №5 термального комплекса с бассейном, инфраструктуры для отдыха и развлечений: детский центр в составе гостиницы, фуд-маркет, событийные площадки (трансформируемый каток в зимнее время) и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 2,8 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 1 574,1 млн руб., из которых 1 398,8 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 48,2 млн руб. — обслуживание займов и кредитов; 127,0 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

Инвестиционный лот № 6 «Гостиница 3*»

Объекты размещения Инвестиционного лота №6 рассчитаны на 140 номеров: гостиница на 125 номеров и 15 коттеджей. В рамках Проекта предусмотрено создание на территории Инвестиционного лота №6 инфраструктуры для отдыха и развлечений: банный комплекс, фитнес-зал в составе гостиницы, коммерческие объекты и т. д.

- > Максимальная пропускная способность: 2,0 тыс. чел./сут.
- > Стоимость реализации (в прогнозных ценах): 1 402,2 млн руб., из которых 1 249,4 млн руб. — стоимость капитальных затрат; 44,0 млн руб. — обслуживание займов и кредитов; 108,9 млн руб. — прочие направления (оплата НДС, операционные расходы).

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

- > Ежегодный туристический поток: до 239 тыс. чел. в год к 2035 г.
- > Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов:
 - Молодые пары без детей. Основная цель визита — прохождение лечебно-оздоровительных процедур с возможным сочетанием активного отдыха или прогулок на природе.

- Семьи с детьми. Наиболее распространенной целью визита представителей данного сегмента является возможность провести время в семейном кругу, отвлечься от ежедневной суеты и уделить внимание своему здоровью.
 - Путешествующие в одиночку. Такие туристы, как правило, — представители возрастной аудитории, уделяющие особое внимание своему здоровью и выбирающие спокойный досуг, в том числе осмотр местных достопримечательностей.
 - Компании друзей. Один из приоритетов данной группы — возможность совмещать разные виды досуга: занятия спортом, прохождения оздоровительных процедур, посещение местных достопримечательностей, ресторанов и культурных мероприятий.
- > География проживания целевой аудитории Проекта: Новосибирская область, Красноярский край, Омская область, Томская область, Кемеровская область, Алтайский край, Республика Алтай, Тюменская область, Республика Хакасия, Свердловская область, Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область.
 - > Общий номерной фонд, создаваемый на туристской территории: 1 160 ед.
 - > Общая пропускная способность туристской территории, единовременная емкость: 25,6 тыс. чел./сут.
 - > Среднее количество туро-дней (количество ночевок, койко-дней) на одну поездку — 6 ед.
 - > Средний бюджет гостя на 5-дневную поездку в базовых ценах без НДС составляет 45,8 тыс. руб./чел., из которых 27,8 тыс. руб./чел. — стоимость проживания и питания.

1.1.9. Основные показатели строительства

- > Площадь территории: 493 036 кв. м, в том числе площадь, занятая объектами капитального строительства (футпринт), — 40 086 кв. м.
- > Общая площадь сооружений: 110 124 кв. м.
- > Суммарный объем строительства: 123 765 кв. м.
- > Площадь застройки (футпринт) объектов размещения¹: 22 253 кв. м.
- > Совокупный бюджет Проекта: 16 329 млн руб., из которых 14 572 млн руб. — капитальное строительство в прогнозных ценах без НДС.

¹ СПП в ГНС объектов размещения: 82 828 кв. м; СПП в ГНС номерного фонда: 56 217 кв. м.

- > Стоимость проектно-изыскательных работ (в среднем по инвестиционным лотам) — 4 тыс. руб. за кв. м, стоимость строительно-монтажных работ (в среднем по инвестиционным лотам) — 72 тыс. руб./кв. м (**Таблица 2**).

Таблица 2. Удельная стоимость строительства в прогнозных ценах без НДС, тыс. руб. за кв. м

Категория затрат	Среднее	Гостиничный комплекс 4*	Курортный комплекс 4*	Спа-отель 4* с оздоровительным центром	Аквадермальный курорт 4*	Парк-отель 3*	Гостиница 3*
Проектирование	4	4	4	4	4	3	3
Внутр. инженерные сети	3	3	3	4	5	4	4
СМР	72	77	75	72	71	62	66
Мебель и оборудование	12	10	14	13	12	11	12
Благоустройство	6	7	4	8	10	6	6
Бюджет на подготовку к открытию	2	2	2	2	2	2	2
Услуги девелопера / технического заказчика	1	1	1	1	1	1	1
Непредвиденные расходы	4	4	4	4	4	3	4
Технологическое присоединение	1	1	1	1	3	2	1
Взнос земельного участка	2	-	4	-	-	-	-
Всего:	108	109	113	108	111	95	98

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

Для обеспечения транспортной доступности объектов ТТ «Белокуриха Горная» необходимо строительство (реконструкция) подъездных дорог. Финансирование

мероприятий по строительству (реконструкции) подъездных дорог будет произведено в рамках Постановления Правительства РФ № 218 от 19.02.2022. Ниже представлены параметры новых подъездных дорог (**Таблица 3**).

Таблица 3. Параметры подъездных дорог ТТ «Белокуриха Горная»

Описание	Категория	Протяженность, м	Пропускная способность в обе стороны, ПЕ/час ¹	Ширина, м	Примечание	Источник финансирования
Подъездная дорога к Лотам № 1 и 3, реконструкция	IV	600	До 3 600	Проезжая часть – 6 м; Тротуар – 2 м; Велодорожка – 2,5 м.	Тротуары, велодорожка, футляры, освещение	ПП РФ № 218 от 19.02.2022
Подъездная дорога к Лоту № 2, новое строительство	IV	130	До 3 600	Проезжая часть – 6 м; Тротуар – 2 м; Велодорожка – 2,5 м.	Тротуары, освещение	ПП РФ № 218 от 19.02.2022
Подъездная дорога к Лоту № 4, новое строительство	IV	140	До 3 600	Проезжая часть – 6 м; Тротуар – 2 м.	Тротуары, освещение	ПП РФ № 218 от 19.02.2022
Подъездная дорога к Лоту № 5, новое строительство	IV	50	До 3 600	Проезжая часть – 6 м; Тротуар – 2 м; Велодорожка – 2,5 м.	Тротуары, футляры, освещение	Средства инвестора

Для функционирования объектов ТТ «Белокуриха Горная» предусмотрены мероприятия по созданию инженерной инфраструктуры как внешних сетей в рамках технологического присоединения участка проектирования, так и внутренних сетей в границах участка (**Таблица 4**).

Таблица 4. Сводные расчетные параметры объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения объектов мастер-плана

Параметры	Значения	Стоимость реализации, в ценах на III кв. 2023 г., руб. (с НДС)
Электроснабжение		

¹ Пропускная способность дорог определена согласно ОДМ 218.2.020.2012.

Параметры	Значения	Стоимость реализации, в ценах на III кв. 2023 г., руб. (с НДС)
Расчетная необходимая мощность	5 589 кВт	-
Протяженность внешних участков кабельных линий (тех. присоединение) (ЛЭП-10 кВ)	1 617 м	81 230 887
Количество проектируемых трансформаторных подстанций (КТП-10/0,4 кВ)	8 шт.	39 096 905
Протяженность внутренних участков кабельных линий (ЛЭП-10 кВ)	996 м	1 718 240
Прочее		1 596 353
Водоснабжение		
Расчетная необходимая мощность	1 508,90 м ³ /сут.	-
Протяженность внешних участков водопровода (тех. присоединение)	1 358 м	29 087 497
Протяженность внутренних участков водопровода	3 546 м	75 952 423
Водоотведение		
Необходимая мощность	1 131,90 м ³ /сут.	-
Количество проектируемых канализационно-насосных станций (КНС)	3 шт.	16 702 801
Протяженность внешних участков напорной канализации (тех. присоединение)	272 м	5 050 278
Протяженность внешних участков самотечной канализации (тех. присоединение)	143 м	1 530 073
Протяженность внутренних участков напорной канализации	539 м	10 010 135
Протяженность внутренних участков самотечной канализации	3 964 м	42 052 630
Газоснабжение		

Параметры	Значения	Стоимость реализации, в ценах на III кв. 2023 г., руб. (с НДС)
Необходимая мощность	2 424,67 м³/ч	-
Протяженность внешних участков газопровода (тех. присоединение)	1 412 м	9 891 683
Протяженность внутренних участков газопровода	3 501 м	24 523 763
Количество проектируемых газораспределительных пунктов (ГРП)	1 шт.	311 451
Теплоснабжение		
Необходимая мощность	13, 386 Гкал/ч	-
Количество проектируемых блочно-модульных котельных (БМК)	6 шт.	233 245 806
Протяженность внутренних сетей теплоснабжения (стальные трубы в ППУ-изоляции)	1 509 м	92 423 757
Сети связи		
Необходимая мощность	370 тел. номеров	366 000
Протяженность проектируемых сетей связи	4 002 м	1 044 501
Целевая пропускная способность ВОЛС на 1 абонента	> 10 Мбит/с	-

Сроки строительства поддерживающей инфраструктуры

- > Строительство и проведение транспортной инфраструктуры (в т. ч. строительство подъездных дорог): III кв. 2026 г. — II кв. 2027 г. (10 мес.).
- > Строительство и проведение инженерной инфраструктуры (в т. ч. технологическое присоединение объектов): I кв. 2024 г. — II кв. 2027 г. (40 мес.).

Источник финансирования поддерживающей инфраструктуры

Финансирование строительства внутриплощадочных сетей предполагается за счет средств частного инвестора. Финансирование мероприятий в рамках технологического присоединения осуществляется за счет средств инвестора с последующей компенсацией понесенных затрат в соответствии с положениями Постановления

Правительства РФ № 218 от 19.02.2022 в течение года после завершения работ по технологическому присоединению.

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Суммарный объем государственного финансирования, необходимого для развития туристической инфраструктуры, составляет 4,12 млрд руб., в том числе:

- > 1,48 млрд руб. — субсидии банкам на компенсацию недополученных доходов по кредиту, выданному по льготной ставке в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.02.2022 № 141;
- > 2,49 млрд руб. — льгота по НДС для туристических объектов согласно ФЗ № 67 от 26.03.2022;
- > 0,15 млрд руб. — компенсация затрат на технологическое присоединение в рамках Постановления Правительства РФ от 19 февраля 2022 г. № 218.

Подробное описание возможных мер государственной поддержки представлено в Разделе 6 п.6.1.5 Описание требований к федеральным органам исполнительной власти.

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

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

Н/д.

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Совокупный объем капитальных вложений для реализации Проекта ТТ «Белокуриха Горная» составит 14 572,0 млн руб. без НДС в прогнозных ценах (**Таблица 5**).

Таблица 5. Объем капитальных вложений в реальных ценах

№	Объекты ТТ «Белокуриха Горная»	Объем капитальных вложений в прогнозных ценах без НДС, млн руб.
	Якорная туристическая инфраструктура	
1	Гостиничный комплекс 4*	2 198,3
2	Курортный комплекс 4*	5 794,0
3	Спа-отель 4* с оздоровительным центром	2 752,7
4	Аквадермальный курорт 4*в	1 178,8
5	Парк-отель 3*	1 398,8

№	Объекты ТТ «Белокуриха Горная»	Объем капитальных вложений в прогнозных ценах без НДС, млн руб.
	Дополнительная туристическая инфраструктура	
6	Гостиница 3*	1 249,4
	Итого	14 572,0

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Объекты ТТ «Белокуриха Горная» предполагают разную структуру финансирования. В совокупности для реализации Проекта потребуется 16 328,8 млн руб., в том числе 5 788,7 млн руб. (36%) частных средств, 10 311,0 млн руб. (63%) заемных средств и 229,1 млн руб. (1%) за счет прочих источников (**Таблица 6**).

Таблица 6. Объем финансирования по источникам

№	Объекты ТТ «Белокуриха Горная»	Частное финансирование, млн руб.	Заемное финансирование, млн руб.	Прочие источники, млн руб.
	Якорная туристическая инфраструктура			
1	Гостиничный комплекс 4*	347,8	2 142,3	11,7
2	Курортный комплекс 4*	2 261,2	4 119,7	76,8
3	Спа-отель 4* с оздоровительным центром	992,4	2 074,2	33,8
4	Аквадермальный курорт 4*	1 248,7	-	43,7
5	Парк-отель 3*	492,1	1 035,6	46,4
	Дополнительная туристическая инфраструктура			
6	Гостиница 3*	446,4	939,1	16,6
	Итого	5 788,7	10 311,0	229,1

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

Ключевые инвестиционные показатели, рассчитанные для отдельных объектов ТТ «Белокуриха Горная» и совокупно по Проекту, представлены ниже (**Таблица 7**).

Таблица 7. Инвестиционные показатели ТТ «Белокуриха Горная»

№	Объекты ТТ «Белокуриха Горная»	NPV, млрд руб.	IRR, %	Срок окупаемости, лет
	Якорная туристическая инфраструктура			
1	Гостиничный комплекс 4*	3,41	16,4	11
2	Курортный комплекс 4*	7,43	17,2	11
3	Спа-отель 4* с оздоровительным центром	3,61	17,0	11
4	Аквадермальный курорт 4*	0,18	17,4	9
5	Парк-отель 3*	1,87	16,8	11
	Дополнительная туристическая инфраструктура			
6	Гостиница 3*	1,68	17,0	11
	По всему Проекту	16,22	17,0	11

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации Проекта

Реализация Проекта ТТ «Белокуриха Горная» повлечет за собой следующие социально-экономические эффекты:

- > Влияние на туристический поток региона (регионов) от реализации Проекта — прирост, более 210 тыс. чел. в год к 2031 г.
- > Бюджетный и социальный эффекты (в т. ч. эффект от налоговых и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации) — 27 945 млн руб.¹
- > Влияние на рост ВРП региона (регионов) — 82 604 млн руб.
- > Влияние на рост числа рабочих мест — 1 614 ед.

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

Источник конкурентного преимущества объектов ТТ «Белокуриха Горная» — уникальное туристское предложение для широкой целевой аудитории, при этом стоимость услуг остается сопоставимой относительно существующей в России и ниже зарубежного предложения аналогичных услуг туристических объектов.

Уникальность предложения обеспечивается сочетанием современной туристической, лечебно-оздоровительной, досуговой инфраструктуры с рекреационными

¹ 25 013 млн руб. с учетом возмещенного НДС

ресурсами региона, в том числе наличием термальных минеральных источников с высоким содержанием радона, горным воздухом с высоким уровнем содержания аэроионов, богатым биоразнообразием и мягким климатом. Так, по количеству солнечных дней (242 дня в году) ТТ «Белокуриха Горная» сопоставима с курортами Ставропольского края, а количество аэроионов в воздухе составляет от 1 014 до 2 400 ед. на куб. см, что вдвое превышает показатели всемирно известного швейцарского курорта — Давоса.

1.3.7. Основные риски Проекта

По результатам проведенного анализа были определены наиболее значимые для Проекта риски, которые включают:

- > Риск 3.3. Рост бюджета строительства¹.
- > Риск 2.1. Удорожание строительных материалов и оборудования.
- > Риск 9.2. Недостаточное количество квалифицированного персонала для оказания качественных туристских/лечебно-оздоровительных услуг.

Также стоит обратить особое внимание на следующие риски, для которых характерен средний уровень вероятности, однако потенциальное влияние которых на Проект крайне высокое:

- > Риск 7.3. Задержка/отказ в получении лицензии на Искровское месторождение.
- > Риск 2.3. Ограничение поставок подземных минеральных вод из Искровского месторождения.

Наличие доступа к источнику подземных вод является критичным ввиду планируемого позиционирования Проекта в качестве уникального круглогодичного курорта с широким спектром лечебно-оздоровительных процедур на базе радонотерапии.

1.4. Инвесторы Проекта

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

Основная информация об организациях-инвесторах, в соответствии с учредительными документами, представлена ниже (**Таблица 8 — Таблица 11**).

ООО «ТУРИЗМ.РФ Алтайский край»

¹ Возможные причины возникновения: изменение ценовой конъюнктуры (материалы, оборудование, строительные работы), изменение проектных решений в процессе реализации, необходимость замены генподрядчика / отдельных подрядчиков (на этапе реализации Проекта).

Компания была зарегистрирована 14.03.2023, на данный момент реализованные проекты отсутствуют. Тем не менее необходимо учитывать тот факт, что организация является дочерней компанией АО «Корпорация ТУРИЗМ.РФ», созданной по поручению председателя Правительства РФ от 18.12.2020 для развития внутреннего и въездного туризма (в том числе за счет формирования туристических кластеров страны и инвестирования в создание их инфраструктуры).

Таблица 8. ООО «ТУРИЗМ.РФ Алтайский край»

№	Наименование	Данные организации
1	Наименование организации (полное)	Общество с ограниченной ответственностью «ТУРИЗМ.РФ Алтайский край»
2	Наименование организации (сокращенное)	ООО «ТУРИЗМ.РФ Алтайский край»
3	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
4	Юридический адрес организации	659900, Алтайский край, г. о. г. Белокуриха, г. Белокуриха, ул. Партизанская, влад. 2
5	Ответственный исполнитель	Хулапов Михаил Михайлович
6	Основной вид деятельности	86.90.4. Деятельность санаторно-курортных организаций
7	ИНН	2203004974
8	ОГРН	1232200004541

ООО «Проект Белокуриха Горная»

Компания была зарегистрирована 01.09.2022, на данный момент реализованные проекты отсутствуют. При этом стоит заметить, что компания является дочерней организацией АО «Азимут Девелопмент», созданной 27.04.2022 в целях реализации инвестиционной программы Группы «AZIMUT», обладающей обширным опытом реализации проектов в сфере гостиничного бизнеса. По состоянию на 2022 г. под управлением гостиничной сети находилось более 60 отелей и санаториев в 45 городах России, Германии, Австрии и Израиля с общим фондом более 10 тыс. номеров. Azimut Hotels объединяет отели, находящиеся в собственности, на основании контрактов на управление и франшизу, а также на правах долгосрочной аренды.

Таблица 9. ООО «Проект Белокуриха Горная»

№	Наименование	Данные организации
1	Наименование организации (полное)	Общество с ограниченной ответственностью «Проект Белокуриха Горная»
2	Наименование организации (сокращенное)	ООО «Проект Белокуриха Горная»
3	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
4	Юридический адрес организации	659900, Алтайский край, г. о. г. Белокуриха, г. Белокуриха, ул. Славского, д. 57, помещ. 58, эт. 2
5	Ответственный исполнитель	Иванов А. А., руководитель Проекта 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11/44, эт. 5, оф. 513 +7 (937) 152-00-99 a.ivanov@azimutd.ru
6	Основной вид деятельности	55.10. Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания
7	ИНН	2203004861
8	ОГРН	1222200014190

ООО «Экспресс-Тур»

Компания осуществляет деятельность в сфере предоставления туристических услуг с 2000 года. Компания также является собственником двух теплоходов: «Родная Русь» и «Русь Великая», которые обслуживают туристов на таких реках, как Кама, Средняя и Нижняя Волга, осуществляют рейсы на Соловецкие острова с прямым беспересадочным переходом по Белому морю, а также заходят в Азовское и Черное море.

Таблица 10. ООО «Экспресс-Тур»

№	Наименование	Данные организации
1	Наименование организации (полное)	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс-Тур»

№	Наименование	Данные организации
2	Наименование организации (сокращенное)	ООО «Экспресс-Тур»
3	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
4	Юридический адрес организации	614068, Пермский край, г. Пермь, ул. Екатерининская, д. 53
5	Ответственный исполнитель	Нешатаев Александр Яковлевич
6	Основной вид деятельности	79.11. Деятельность туристических агентств
7	ИНН	5908022897
8	ОГРН	1025901610030

АО «Пансионат «Былина»

Компания зарегистрирована 08.06.1999. Основным видом деятельности является деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания.

Таблица 11. АО «Пансионат «Былина»

№	Наименование	Данные организации
1	Наименование организации (полное)	Акционерное общество «Пансионат «Былина»
2	Наименование организации (сокращенное)	АО «Пансионат «Былина»
3	Организационно-правовая форма	Акционерное общество
4	Юридический адрес организации	633000, Новосибирская область, г. Бердск, Речкуновская зона отдыха, 6
5	Ответственный исполнитель (директор)	Ермишкин Олег Рафаэлович
6	Основной вид деятельности	55.90 Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания
7	ИНН	5445101362

№	Наименование	Данные организации
8	ОГРН	1025404720835

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

Описание подхода, используемого при разделении Проекта по развитию туристской территории на инвестиционные лоты

В рамках Проекта предусмотрено разделение туристской территории «Белокуриха Горная» на инвестиционные лоты в целях повышения инвестиционной привлекательности и управляемости объектов туристической инфраструктуры.

Критерии разделения туристской территории на инвестиционные лоты:

- > Формирование уникального предложения для разных групп пользователей в границах одного инвестиционного лота.
- > Территориальная близость объектов туристической инфраструктуры.
- > Различие в ключевых параметрах и характеристиках объектов туристической инфраструктуры (звездность, функциональное наполнение).

На основе вышеуказанных критериев на туристской территории «Белокуриха Горная» площадью 49,3 га сформированы 6 инвестиционных лотов.

Количество инвестиционных лотов и типов инфраструктуры

Якорная туристическая инфраструктура

В рамках Проекта якорная туристическая инфраструктура представлена в границах Инвестиционных лотов № 1–5:

- > Гостиничный комплекс 4*;
- > Курортный комплекс 4*;
- > Спа-отель 4* с оздоровительным центром;
- > Аквадермальный курорт 4*;
- > Парк-отель 3*.

Особенность Инвестиционных лотов № 1—5 заключается в наличии объектов туристической инфраструктуры с лечебно-оздоровительной функцией.

Дополнительная туристическая инфраструктура

Дополнительная туристическая инфраструктура определена в границах Инвестиционного лота № 6 «Гостиница 3*». На территории Инвестиционного лота № 6 будут располагаться объекты размещения, банный комплекс и пр.

Краткая характеристика каждого из инвестиционных лотов

Инвестиционный лот № 1

В рамках Проекта планируется строительство Гостиничного комплекса 4* на 160 номеров (общая поэтажная площадь всех строений — 18,5 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 8,42 га, состоящей из земельного участка с кадастровым номером 22:64:020203:792.

Помимо средств размещения в составе основного здания гостиницы, планируется создание велнес-центра и спа, конференц-зала и ресторанов.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2026 гг.

Инвестиционный лот № 2

В рамках Проекта планируется строительство Курортного комплекса 4* на 400 номеров (общая поэтажная площадь всех строений — 48,2 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 16,56 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 22:64:000000:645.

На территории комплекса, помимо номерного фонда, предполагается возведение лечебных корпусов, акватермального комплекса, семейного развлекательного комплекса и ресторана.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2028 гг.

Инвестиционный лот № 3

В рамках Проекта планируется строительство Спа-отеля 4* с оздоровительным центром на 200 номеров (общая поэтажная площадь всех строений — 23,2 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 10,89 га, состоящей из земельных участков с кадастровыми номерами 22:64:020203:96 и 22:64:020203:818.

Помимо номерного фонда в составе Спа-отеля 4*, предполагается строительство лечебно-оздоровительного центра, акватермального комплекса, развлекательного центра и коммерческой инфраструктуры.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2027 гг.

Инвестиционный лот № 4

В рамках Проекта планируется строительство Акватермального курорта 4* на 120 номеров (общая площадь всех строений — 9,5 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 5,56 га, на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:020203:838, 22:64:020203:84, 22:64:020203:843, 22:64:020203:803.

На территории комплекса, помимо номерного фонда и шале, предполагается создание термального комплекса, детского центра и ресторана.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2027 гг.

Инвестиционный лот № 5

В рамках Проекта планируется строительство Парка-отеля 3* на 140 номеров (общая площадь всех строений — 12,4 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 3,77 га, на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:020203:845, 22:64:020203:846, 22:64:020203:836, 22:64:020203:835.

Средства размещения в Парке-отеле 3* будут представлены коттеджами на 2–3 человека, также предполагается создание термального комплекса, фуд-маркета, информационного центра для туристов, трансформируемого катка, ресторана и коммерческих помещений.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2027 гг.

Инвестиционный лот № 6

В рамках Проекта планируется строительство Гостиницы 3* на 140 номеров (общая площадь всех строений — 12,0 тыс. кв. м в ГНС). Объект будет расположен на территории общей площадью 4,11 га, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 22:64:020203:830 и 22:64:020203:831.

Средства размещения в Гостинице 3* будут представлены номерами в основном корпусе и коттеджами на 2–3 и 6–8 человек, в составе основного здания планируется размещение фитнес-зала и ресторана. Помимо средств размещения, на территории Проекта будут расположены банный комплекс и здания с коммерческой функцией.

Инвестиционная фаза Проекта запланирована на 2024–2027 гг.

Предполагаемые инвесторы по инвестиционным лотам

Инвестиционный лот № 1

Частные инвестиции:

- > 49%-я доля участия АО «Корпорация Туризм.РФ»;
- > 51%-я доля участия инвестора ООО «Проект Белокуриха Горная».

Инвестиционный лот № 2

Частные инвестиции:

- > 51%-я доля участия АО «Корпорация Туризм.РФ»;
- > 49%-я доля участия инвестора ООО «Экспресс-Тур».

Инвестиционный лот № 3

Частные инвестиции:

- > 49%-я доля участия АО «Корпорация Туризм.РФ»;

- > 51%-я доля участия инвестора.

На этапе разработки мастер-плана инвестор не определен.

Инвестиционный лот № 4

Частные инвестиции — 100%-я доля инвестора АО «Пансионат «Былина».

Инвестиционный лот № 5

Частные инвестиции:

- > 49%-я доля участия АО «Корпорация Туризм.РФ»;
- > 51%-я доля участия инвестора.

На этапе разработки мастер-плана инвестор не определен.

Инвестиционный лот № 6

Частные инвестиции:

- > 49%-я доля участия АО «Корпорация Туризм.РФ»;
- > 51%-я доля участия инвестора.

На этапе разработки мастер-плана инвестор не определен.