

МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ «КРУГЛОГОДИЧНЫЙ ЭКОКУРОРТ «КОНДУКИ»

Тульская область, Узловский район

Декабрь 2022 г.



Содержание

1. Описание туристской территории	3
2. Туристический поток и целевая аудитория Курорта	6
3. Объекты туристической и обеспечивающей инфраструктуры	8
4. Финансирование и эффекты от реализации	20
5. Оркестровка реализации Проекта	23
6. План-график реализации Проекта	25



Туристская территория (ТТ) «Кондуки» — круглогодичный экокурорт в границах природной территории «Романцевские горы»



Описание идеи и концепции

В рамках Проекта планируется организация и развитие трех кластеров: Центральный, Северо-восточный и Северо-западный.

Будут созданы следующие объекты туристской инфраструктуры:

- > **Гостиничный комплекс 3-4***, СПА-зона, банный комплекс, рыболовная база, коммерческие площади;
- > **Сеть гостевых домов, кемпинг и автокемпинг** у водных объектов;
- > **Рестораны, кафе**, где представлена продукция местных фермеров;
- > **Спортивно-развлекательные объекты** – прокат оборудования, водные горки, квадропарк и багги, трассы для беговых лыж, каток и пр.;
- > **Экопарк** — благоустроенные пешеходные тропы, трекинг, смотровые площадки, детские площадки, веревочный парк и конные прогулки.

Целевые показатели туристской территории



Турпоток (2028 г.)
более 0,5 млн чел./год



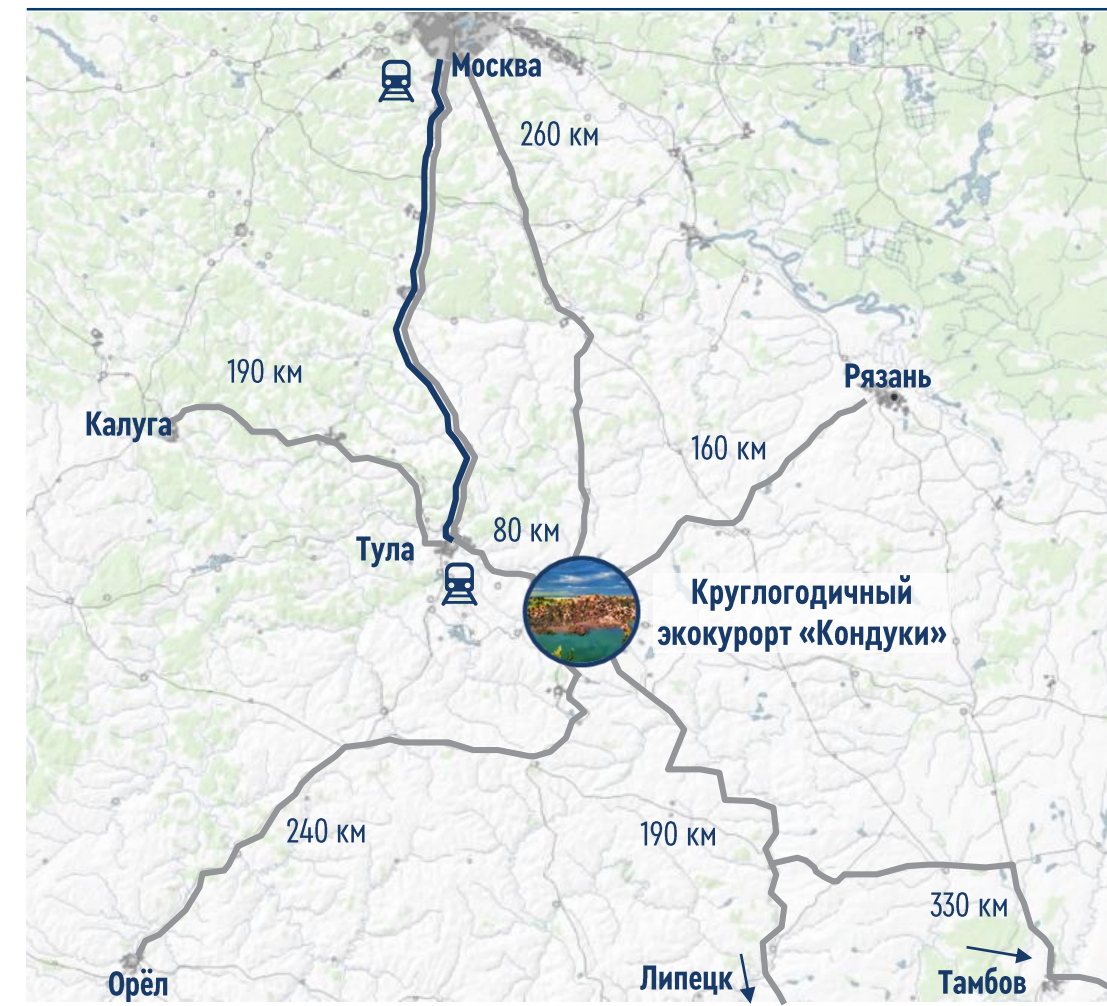
Номерной фонд – всего 933 ед.:
1 этап 146 ед., 2 этап 189 ед.,
3 этап 393 ед., 4 этап 205 ед.



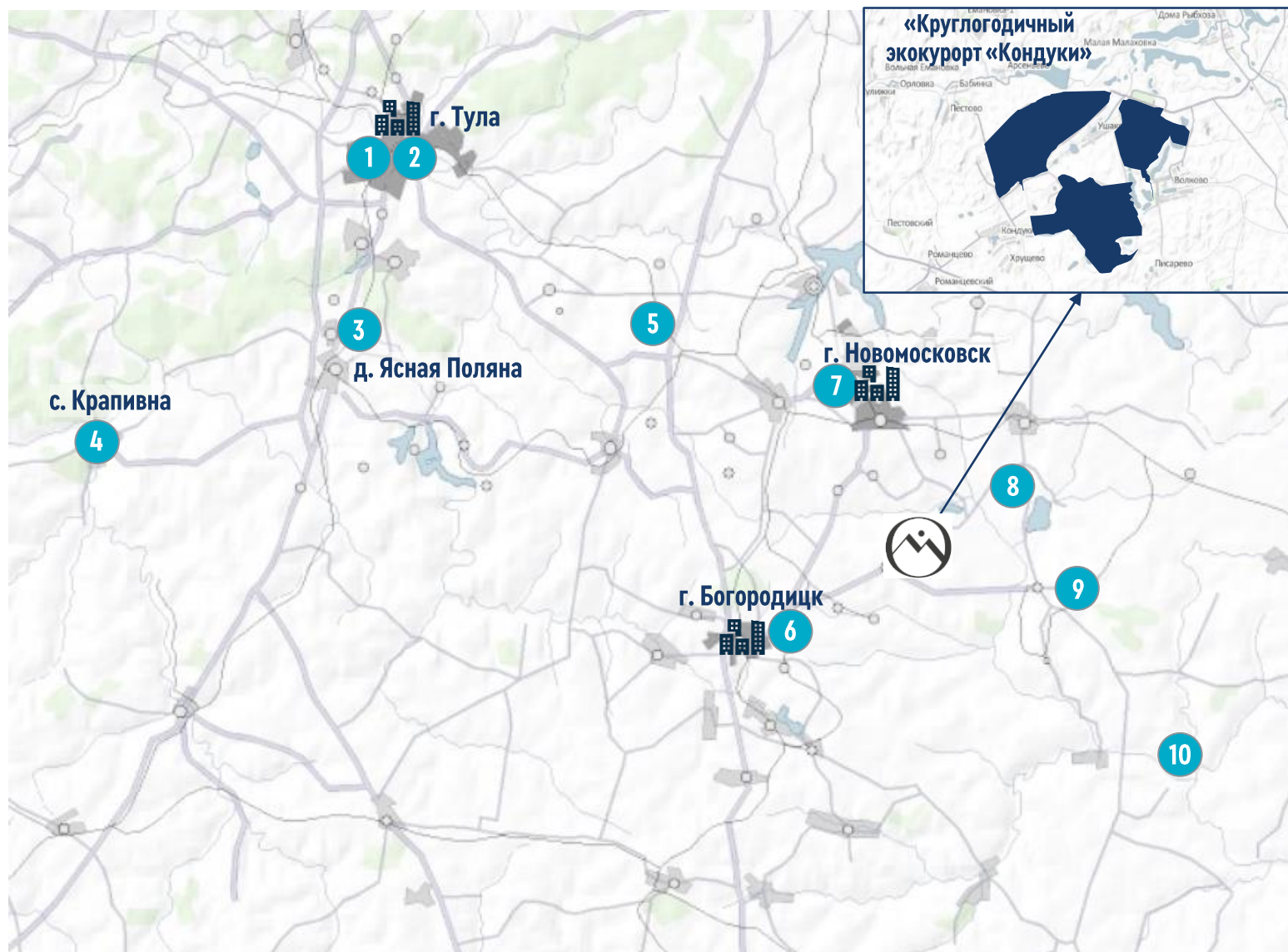
Среднее количество дней на одну поездку – от 2-3 дней (к 2026 г.) до 4-6 дней (к 2028 г.)



Общая площадь – 1050 га



Разнообразие объектов туристического показа в пределах 2 часов пути позволит развивать территорию в качестве туристического хаба для продолжительных маршрутов



1 - Тульский государственный музей оружия
(80 км, 1ч 40 мин)



2 - Тульский Кремль
(76 км, 1ч 30 мин)



3 - Музей-усадьба Л.Н. Толстого «Ясная Поляна»
(87 км, 1ч 40 мин)



4 - Крапивенский музей, филиал музея-усадьбы
«Ясная Поляна» в с. Крапивна
(112 км, 2ч 00 мин)



5 - Парк-отель «Золотой город»
(59 км, 50 мин)



6 - Богородицкий музей и парк
(18 км, 20 мин)



7 - Свято-Успенский храм
(20 км, 20 мин)



8 - Карстовые озера
(5 км, 10 мин)

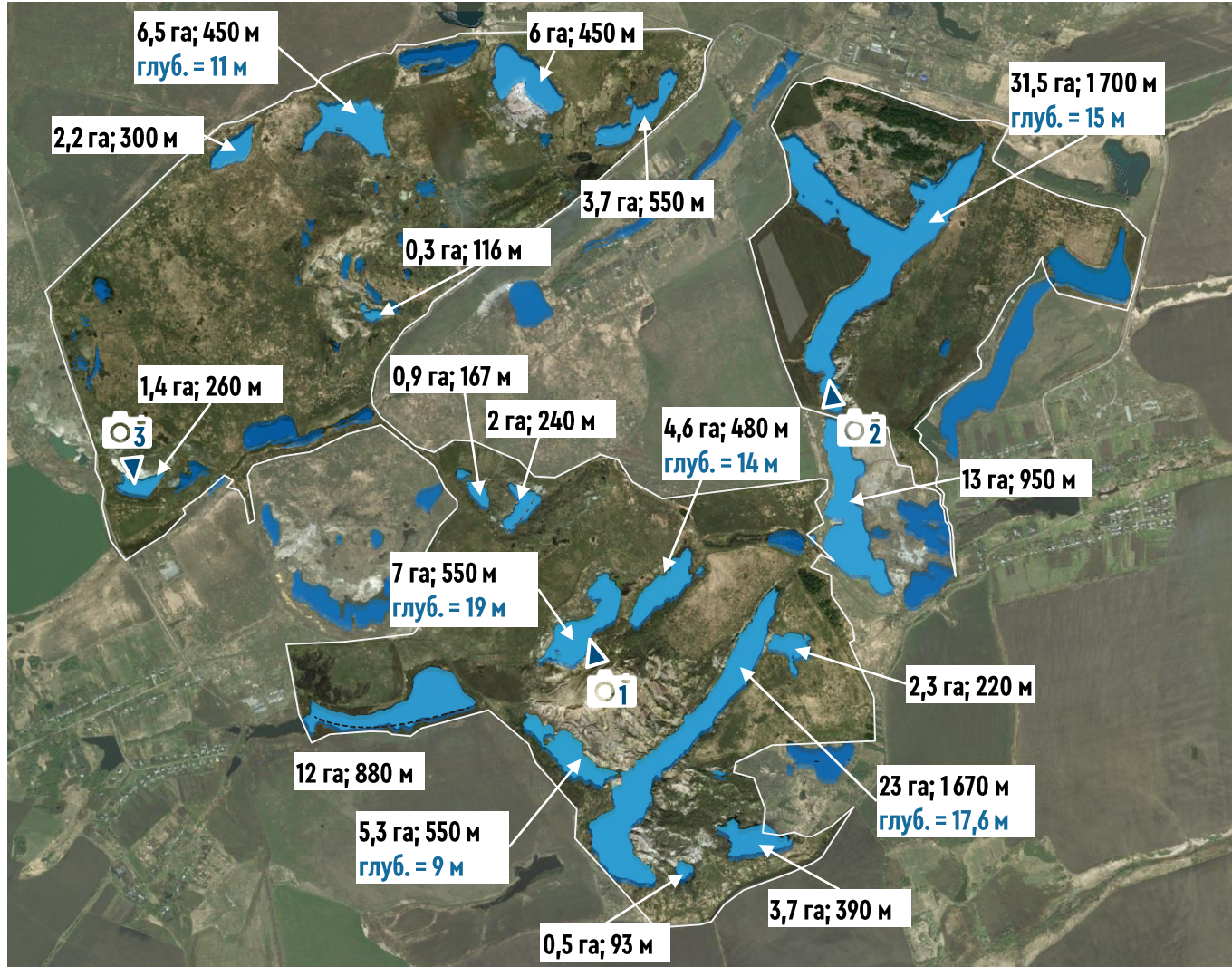


9 - Никольский собор, XVII в.
(19 км, 20 мин)



10 - Государственный музей-заповедник
«Куликово поле»
(45 км, 40 мин)

Ландшафтные характеристики территории: схема расположения водных объектов



На особо охраняемой природной территории «Кондуки» (ООПТ) расположены **27 озер (164 га)**.

При организации туристской территории будут задействованы **18 водоемов** с общей площадью зеркала воды **126 га**;

В **Центральном** кластере: **10 озер** (площадь **61,3 га**)

В **Северо-восточном** кластере: **2 озера** (площадь **44,5 га**)

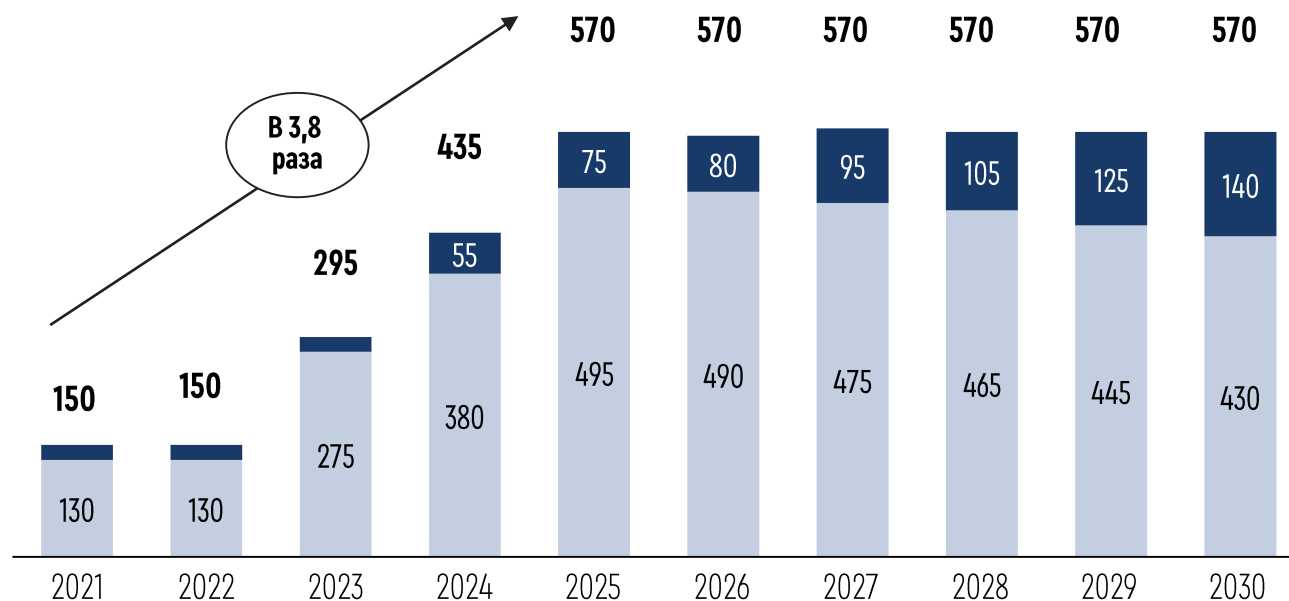
В **Северо-западном** кластере: **6 озер** (площадь **20,1 га**)



Развитие курорта позволит увеличить туристический поток до 570 тыс. человек в год к 2030 г.



Прогноз турпотока в Кондуки в разрезе экскурсантов и размещенных в КСР, тыс. человек



■ Туристы, размещающиеся в КСР, гостевых домах и кемпингах
■ Экскурсанты (однодневные посетители)

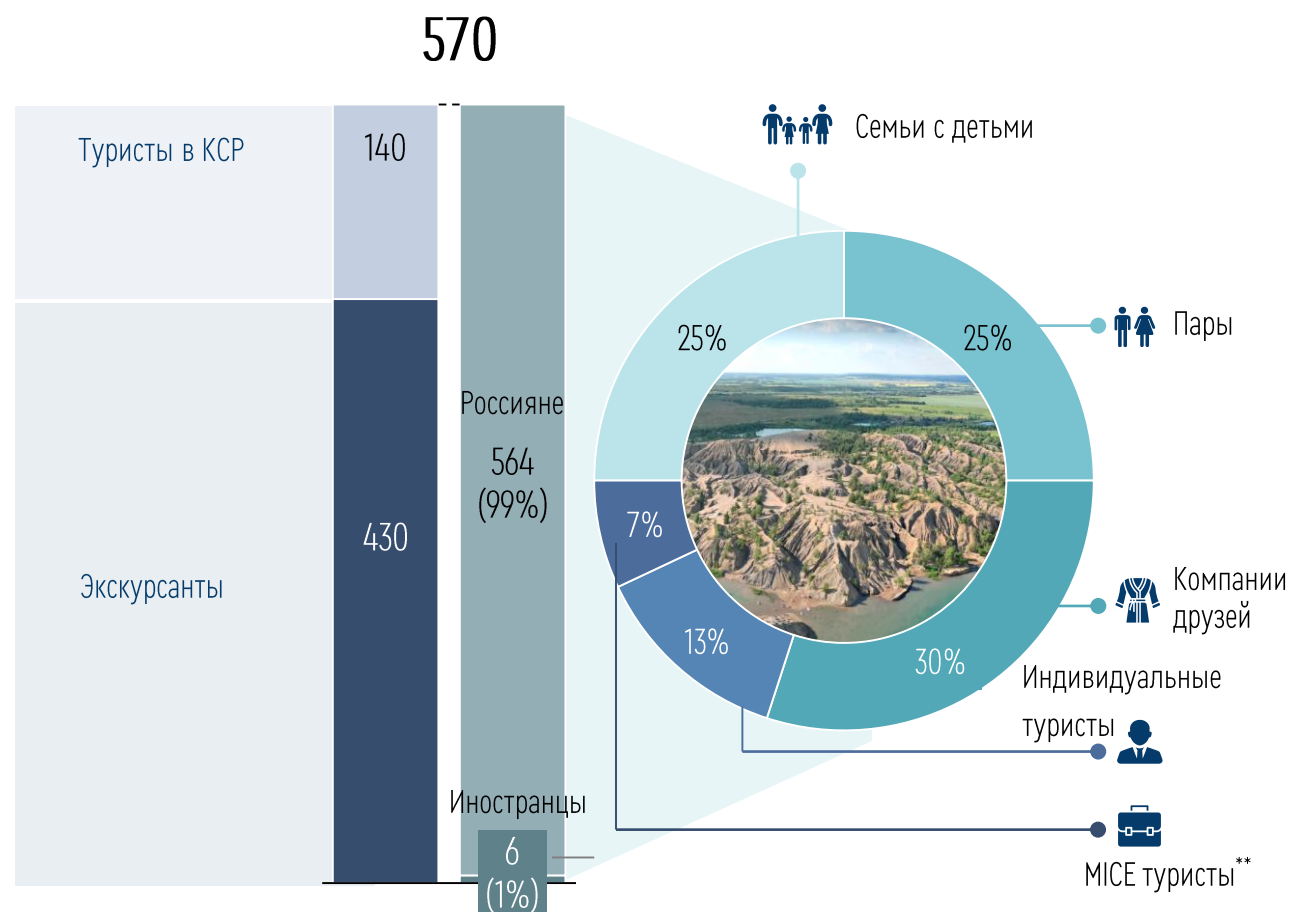
Комментарий

1. Проект позволит сформировать в Кондуках разнообразное предложение качественного номерного фонда для туристов, которое полностью отсутствует на данный момент
2. Новые всесезонные средства размещения существенно расширят предложения для туристов, заинтересованных в отдыхе в «низкий» сезон (зимой и в межсезонье)
3. В результате в пиковые периоды загрузка отелей составит 85%, а среднегодовая – 65%
4. Несмотря на то, что однодневные экскурсанты представляют наиболее значимую долю потока, к 2030 году Кондуки смогут привлечь до 25% аудитории, которая предпочитает более высокобюджетный отдых (гостиницы, кемпинги, апарт-отели)

Ключевые группы ЦА*: обеспеченная молодежь, семьи с детьми и без детей. Среднедневной чек туриста в КСР в 3,2 раза выше, чем у экскурсанта



1. Детализация турпотока к 2030 г. [тыс. чел./год]



2. Средний чек – 2,7 – 8,6 тыс. руб./день

Средний чек туриста в КСР, руб. Средний чек 1-дневного экскурсанта, руб.



- > Средства размещения – **отели 3*, 4*, индивидуальные средства размещения, апарт-отели**
- > Средневзвешенный ADR – **6 500 руб.**
- > **2 человека** на номер

* ЦА – Целевая аудитория

**Сотрудники компаний, приезжающие на конференции, корпоративные мероприятия

Более подробная информация приведена в разделе 4.1 Мастер-плана, стр. 85-113

Суммарный объем строительства составит более 80 тыс. кв. м в рамках создания трех кластеров



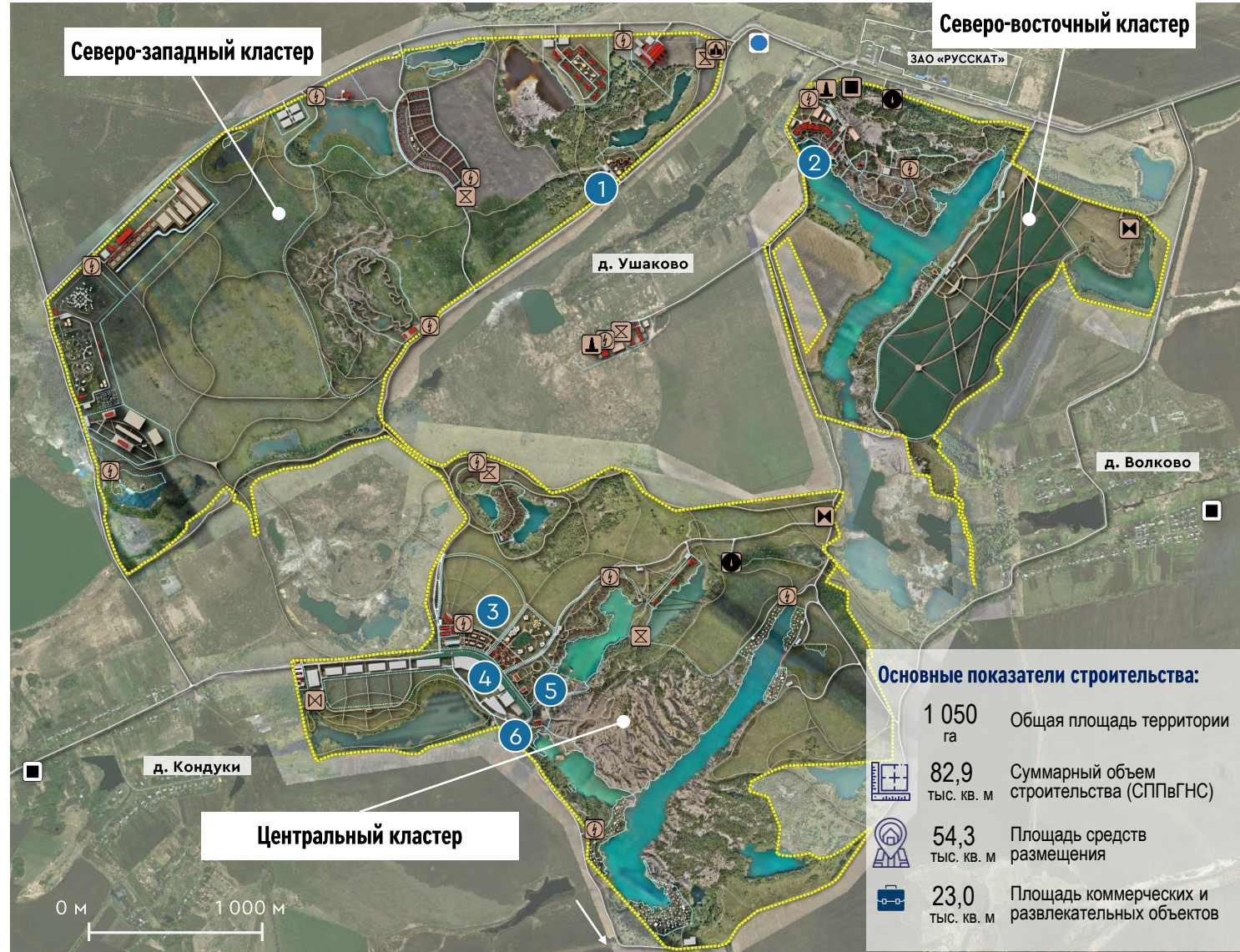
Марсопарк / биостанция / технологический кванториум



Гостиничный комплекс 3*-4* со СПА-зоной и конференц-центром



Экерынок и гастрономическое пространство



Ярмарка «Пряники и сказки»



Туристский информационный центр



Видовой ресторан

Объем инвестиций в строительство объектов туристской инфраструктуры составит 11,2 млрд руб.



Объекты (референсы)

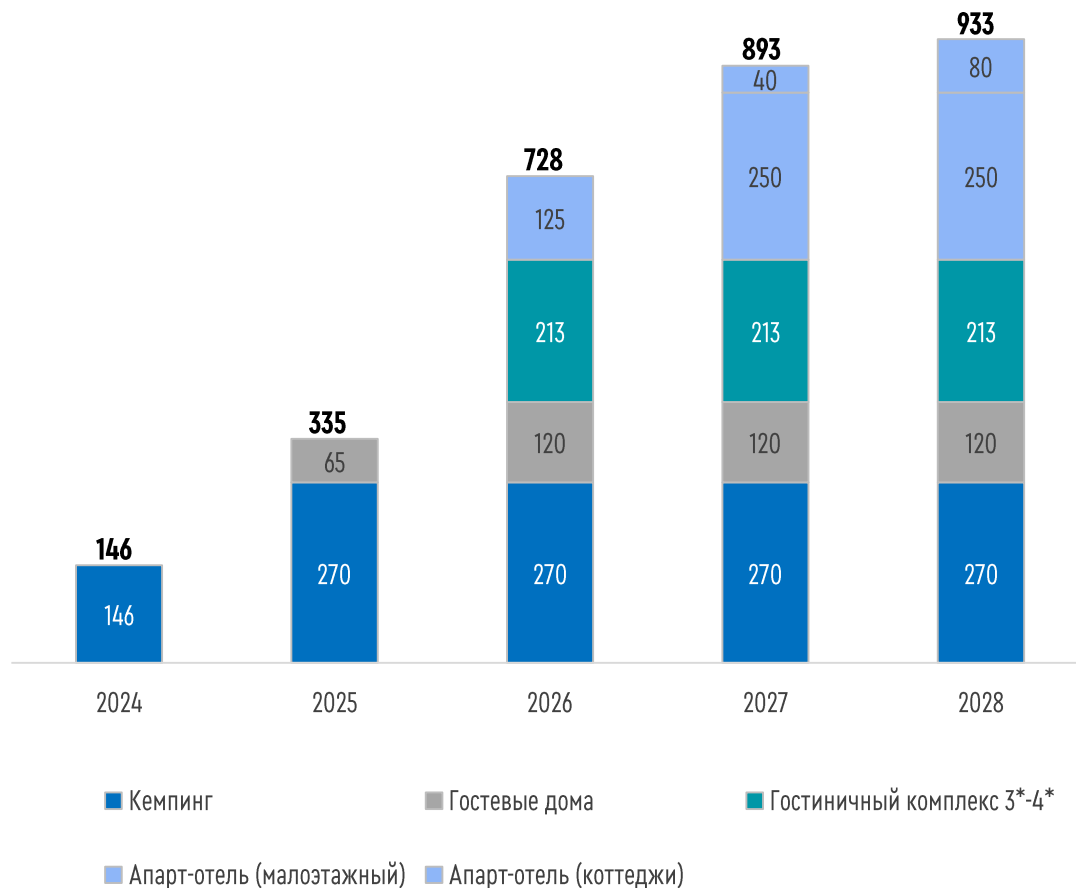
Стоимость
(млн руб.)

Год реализации

оенсы)						
						
Благоустройство	Развлекательные зоны и пляжи	Автокемпинг	Индивидуальные средства размещения	Гостиничный комплекс 3*-4* со СПА-зоной и конференц-центром	Малоэтажный апарт-отель	Апарт-отель коттеджного типа
	Кемпинги	Развлекательная инфраструктура	Банный комплекс	Биостанция / марсопарк	Индивидуальные средства размещения	Патриотический клуб
11 202	673	2 405	4 974	2 838	305	7
	2023	2024	2025	2026	2027	2028

Для удовлетворения спроса на средства размещения планируется построить 933 номера, включая 663 в КСР и 270 в кемпингах

Динамика ввода ед./номеров по типам размещения (накопленным итогом)



- > На основании туристического потока и его сегментации был рассчитан спрос на различные виды размещения в рамках туристской зоны:
 - > Кемпинг (места под палатки), автокемпинг;
 - > Гостевые дома (среднего и высокого ценового сегмента);
 - > Гостиничный комплекс 3*-4*;
 - > Апарт-отель (в формате малоэтажных корпусов и коттеджей).
- > Ввод мест размещения запланирован в четыре этапа с учетом необходимого времени на развитие инфраструктуры и бренда территории:
 - > **Этап 1 (2024 г.):** некапитальные объекты – инфраструктура для палаточного отдыха (146 ед.);
 - > **Этап 2 (2025 г.):** быстровозводимые объекты – инфраструктура для палаточного отдыха (99 ед.) и автокемпинг (25 ед.) и гостевые модульные дома (65 ед.);
 - > **Этап 3 (2026 г.):** гостиничный комплекс 3-4* (213 номеров), гостевые модульные дома (55 ед.), апарт-отель (125 номеров);
 - > **Этап 4 (после 2026 г.):** долгосрочный потенциал развития, будет построен апарт-отель на 205 номеров (125 номеров и 80 коттеджей).

Гостиничный комплекс 3*-4* со СПА-зоной и конференц-центром (4* - 108 номеров, 3* - 105 номеров) в северо-восточном кластере



Отель будет построен с применением «зеленых» технологий
из экологических CLT-панелей



Торгово-ремесленная ярмарка «Пряники и сказки» в центральном кластере



Видовой ресторан на территории центрального кластера



Более подробная информация приведена в разделе 2.5.1 Мастер-плана, стр. 92-96

Экологический образовательный центр (биостанция / марсопарк / технологический кванториум) в северо-западном кластере



На проекте «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» предусматривается использование лучших практик в области устойчивого развития туризма



Концепция устойчивого развития экокурорта «Кондуки» включает:

1. Комплексную оценку состояния окружающей среды, культурного, исторического и природного потенциала территории;
2. Цели и основные принципы программы устойчивого развития туристской территории;
3. Решения и мероприятия по охране окружающей среды, сохранению биоразнообразия;
4. Решения и мероприятия, направленные на повышение эффективности использования ресурсов, управления отходами, создание политики экологически - ответственных закупок;
5. Решения и мероприятия, направленные на создание инклюзивной среды;
6. Решения и мероприятия, направленные на сохранение историко-культурного наследия.

> Ключевые решения в рамках концепции устойчивого развития

- > Создание лесного ландшафта и озеленение территории



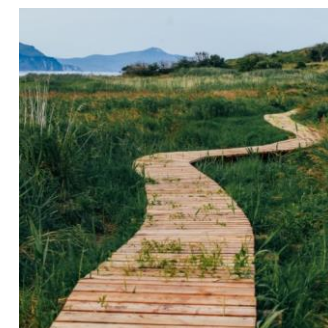
- > Создание биостанции для проведения научно-исследовательских работ в области охраны окружающей среды



- > Раздельный сбор отходов и переработка вторичных ресурсов



- > Создание экологических и туристических троп по территории курорта



- > Формирование доступной и инклюзивной среды

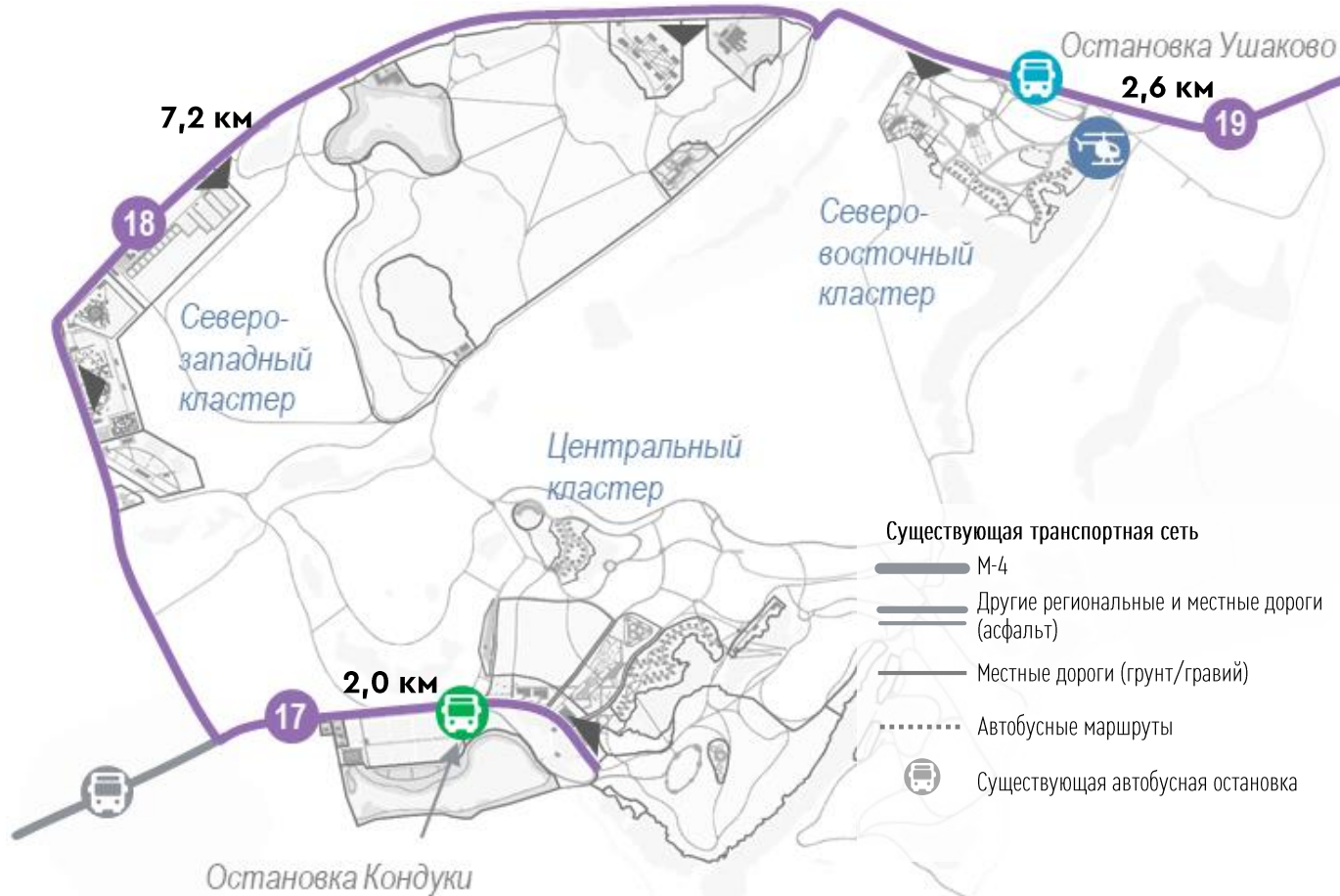


- > Использование углеродно-нейтральных строительных материалов (CLT-панели)



Транспортная концепция предполагает частичную реконструкцию/строительство сети автомобильных дорог, парковок, вертолетной площадки и автобусных остановок

Схема развития транспортной инфраструктуры круглогодичного экокорта «Кондуки»



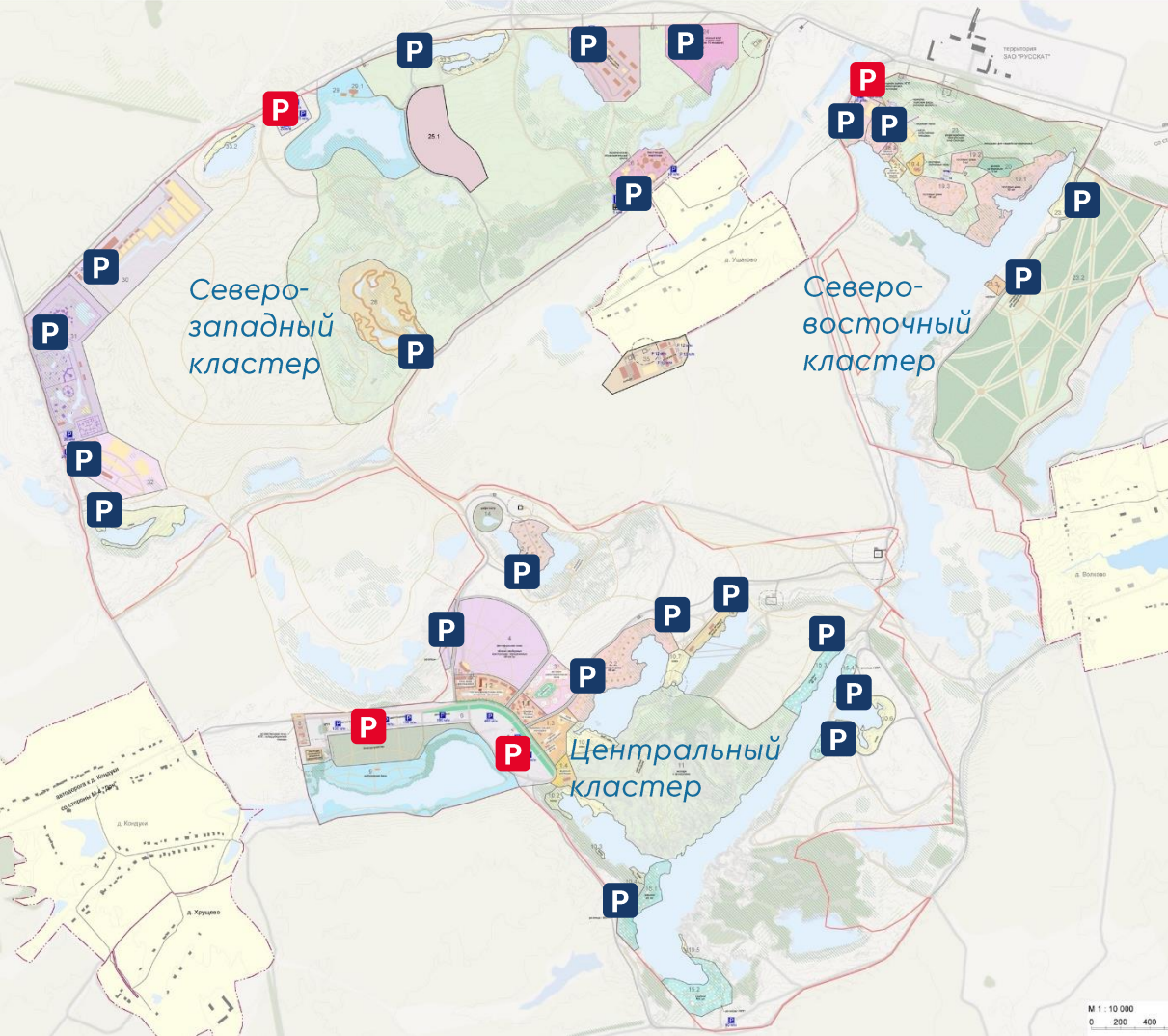
Предпосылки:

1. Необходимо строительство новых автомобильных дорог IV категории с полосами 1+1 и асфальтовым покрытием.
2. Вертолетную площадку целесообразно расположить рядом с Северо-восточным кластером, поскольку ожидается, что основной спрос на перелеты будут формировать клиенты отеля 4* и объектов размещения высокого сегмента.
3. Требуется увеличение частоты автобусных маршрутов, напрямую связанных с курортом, и продление автобусных маршрутов №170 до остановки «Ушаково» и №119 до южного въезда.

Предложения:

- x— Улучшения дорог
- 🚌 Обновление автобусной остановки
- 🚌 Строительство автобусной остановки
- 🚁 Строительство вертолетной площадки

Концепция размещения парковок



P Выделенная парковка **P** Общая парковка

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 2.6.3 стр. 109-115

Концепция парковок круглогодичного экокорта «Кондуки»

- В каждом кластере планируется два типа парковочных зон:
- > **Выделенные** парковочные места для отдельных объектов, таких как отель, стрелковый клуб, конный клуб, некоторые кемпинги, пляжные зоны и т. д.
 - > **Общая** парковка для кластера для обеспечения потребности **объектов, не имеющих выделенных парковочных мест.**

Кластер	Планируемая парковка		
	Легковые автомобили	Автобусы	Итого
С-В	360 (220 выделенных, 140 общих)	5	365
С-З	743 (493 выделенных, 250 общих)	10	753
Ц	1 285 (285 выделенных, 1 000 общих)	10	1 295
Итого	2 388	25	2 413

Доходы от парковочных мест:

- > За въезд на ООПТ предполагается взимать плату, которая дает право пользования парковочными местами на туристской территории, в размере **150 руб./чел.** (итого около **85 млн руб. в год**).

Для развития транспортной инфраструктуры проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» потребуется 1,341¹ млрд руб.

№	Объект транспортной инфраструктуры	Проектируемая протяженность / количество / площадь	Стоимость (млн руб.)	Период реализации	Источник финансирования (предполагаемый)
1	Дороги (подъезды к территории)	11,8 км	825	2024 – 2025 гг.	Минстрой России
2	Внутренние дороги (территория курорта)	23,6 км	103	2023 – 2026 гг.	Минстрой России
3	Автобусные остановки	4 шт.	5	2024 – 2025 гг.	Региональный бюджет
4	Вертолетные площадки	1 800 кв. м	17	2024 – 2026 гг.	Частные инвестиции
5	Зарядные станции для транспортных средств	3 комплекса	10	2023 – 2026 гг.	Частные инвестиции
6	Парковки	2 413 машино-мест	381	2023– 2026 гг.	Частные инвестиции
Итого			1 341		

1 – В т. ч.: 0,408 млрд руб. – частные средства, 0,933 млрд руб. – бюджетные средства

Для развития инженерной инфраструктуры проекта «Круглогодичный экокурорт «Кондуки» потребуется 1,276¹ млрд руб.

Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения	Стоимость (млн руб.)	Период реализации	Источник финансирования
 Электроснабжение	> Реконструкция ПС 110/6 кВ (1 шт.) > Строительство РП 6 кВ (1 шт.) и ТП 6/0,4 кВ (14 шт.) > Прокладка кабельной линии 6 кВ, 15,5 км	5,59 МВт	ПС 110/6 кВ «Ушаково»	202	2024-2026 гг.	Минстрой России
 Водоснабжение	> Строительство 2 ВЗУ (1 014,2 м3/сут. и 356,8 м3/сут.) > Прокладка трубопровода ХВС Ду 100 мм, 19,5 км > Резервуары для воды, 23 шт.	1 371 м3/сут.	Новые ВЗУ на территории ООПТ	222	2023-2026 гг.	Частные инвестиции
 Водоотведение	> Строительство КНС (5 шт.), ОСДК (1 шт.) > Строительство 2 КОС (356,8 м3/сут. и 1 014,2 м3/сут.) > Прокладка самотечных канализационных сетей Ду 200 мм, 9,8 км > Прокладка напорных канализационных сетей Ду 150 мм, 15 км > Устройство септиков Топас, 11 шт. > Прокладка канализационных выпусков Ду 250 мм, 4,6 км > Прокладка водосточного выпуска Ду 400 мм, 3,2 км	1 371 м3/сут.	Новые КОС на территории ООПТ	490	2023-2026 гг.	Частные инвестиции
 Газоснабжение	> Строительство ГРП (1 118 м3/час), 1 шт. > Строительство сети высокого давления Р=0,6 Мпа Ду 150 мм, 1 км > Строительство сетей низкого давления Ду 100 мм, 16 км	1 223 м3/час	ГРП «Кондуки» и газопровод близ завода Русскат	110	2024-2026 гг.	Минстрой России (27%), частные инвестиции (73%)
 Теплоснабжение	> Строительство котельных для гостиничного комплекса (5,90 Гкал/час, 1 шт.) и общежития (0,58 Гкал/час, 1 шт.) > Прокладка сетей теплоснабжения Ду 150 мм, 0,65 км	6,48 Гкал/час	Новые блочно-модульные котельные	125	2024-2026 гг.	Частные инвестиции
 Связь и интернет	> Строительство 2-х отверстной телефонной канализации, 23 км	177 телефонных номеров	Точка близ завода Русскат	5	2023-2026 гг.	Частные инвестиции
 Система сбора и временного хранения отходов	> Подземные площадки для временного сбора и хранения отходов с 2 и 4 пластиковыми контейнерами, 9 шт. и 7 шт. соответственно > 2 помещения с 2 пресс-компакторами и вертикальным прессом > Централизованная система пылеудаления для отелей, 3 шт.	204,5 тыс. м3/год	Полигон ТКО в Дубенском районе Тульской области	122	2023-2026 гг.	Частные инвестиции
Итого				1 276		

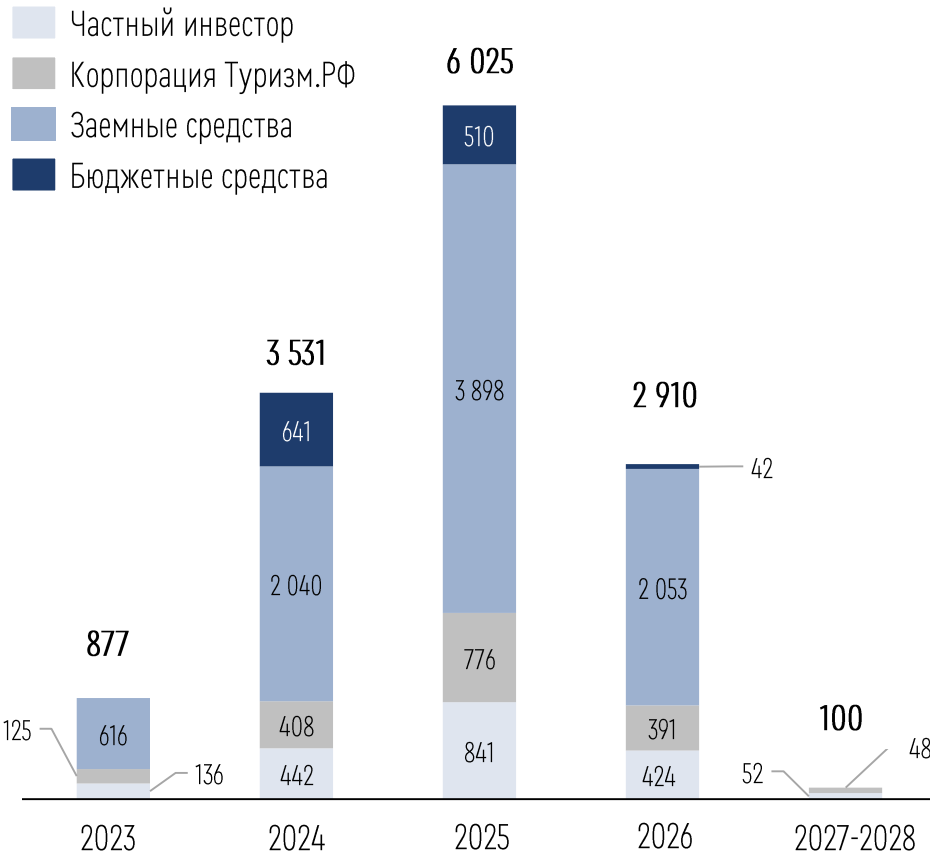
1 – В т.ч.: 1,04 млрд руб. – частные средства, 0,23 млрд руб. – бюджетные средства

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 6 стр. 34-72; Раздел 7 стр. 3-12

**Общий объем инвестиций составит 13,4 млрд руб., в том числе:
средства СПК – 3,64 млрд руб., бюджетное финансирование – 1,2 млрд руб.,
заемные средства – 8,6 млрд руб.**

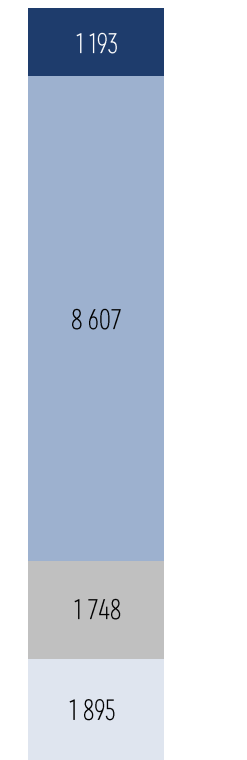


Динамика финансирования капитальных затрат, 2023 – 2028 (млн руб.)



Структура финансирования капитальных затрат Проекта (млн руб.)

Σ 13 443



Бюджетные ассигнования

- > Строительство объектов транспортной инфраструктуры (подъезды к территории, автобусные остановки)
- > Строительство магистральных объектов обеспечивающей инфраструктуры (газоснабжение, электроснабжение)

Заемные средства

- > Отношение заемных средств к собственным – 70 / 30
- > Заемные средства привлекаются в рамках программы льготного кредитования для туристического бизнеса (постановление Правительства РФ № 141 от 09 февраля 2021 г.)

Собственные средства АО «Корпорация Туризм.РФ»

Строительство туристических объектов и внутриплощадочной инженерной инфраструктуры

Собственные средства частного инвестора

Строительство туристических объектов и внутриплощадочной инженерной инфраструктуры

**Расчетный NPV Проекта составит 1,8 млрд руб.,
срок окупаемости – 9 лет, IRR – 15%**



Основные показатели



NPV Проекта
1,8 млрд руб.



Простой срок
окупаемости Проекта
9 лет



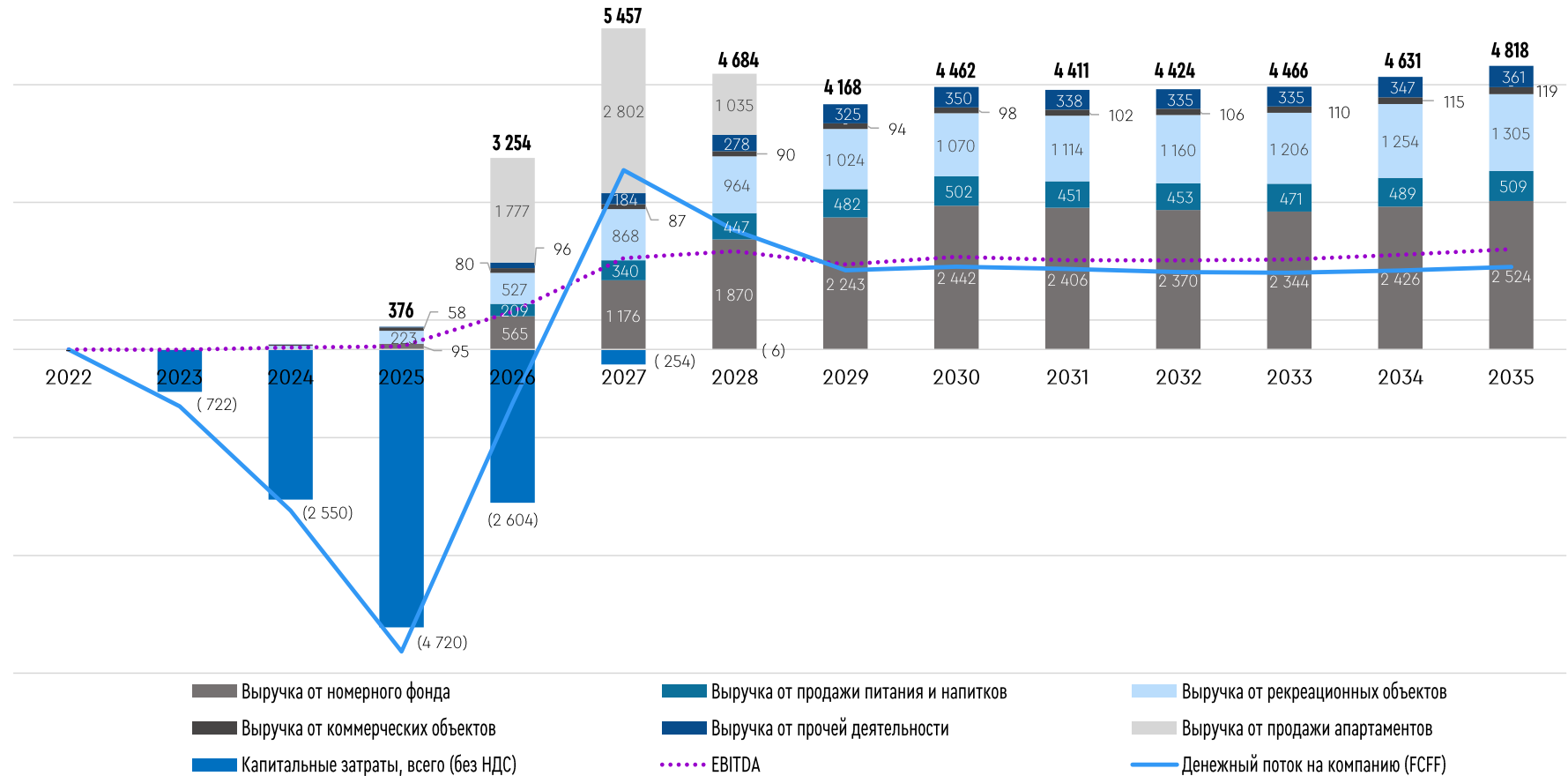
IRR Проекта
15%



WACC
12,7%



Денежные потоки по годам (млн руб.)



Социально-экономические эффекты



Описание эффектов



Кумулятивный вклад туризма в ВРП
Тульской области в 2023-2035 гг. [%]¹

1,48 %



Инвестиции в Проект, 2022-2028 гг.
(с учетом индексации)

13,4 млрд руб.

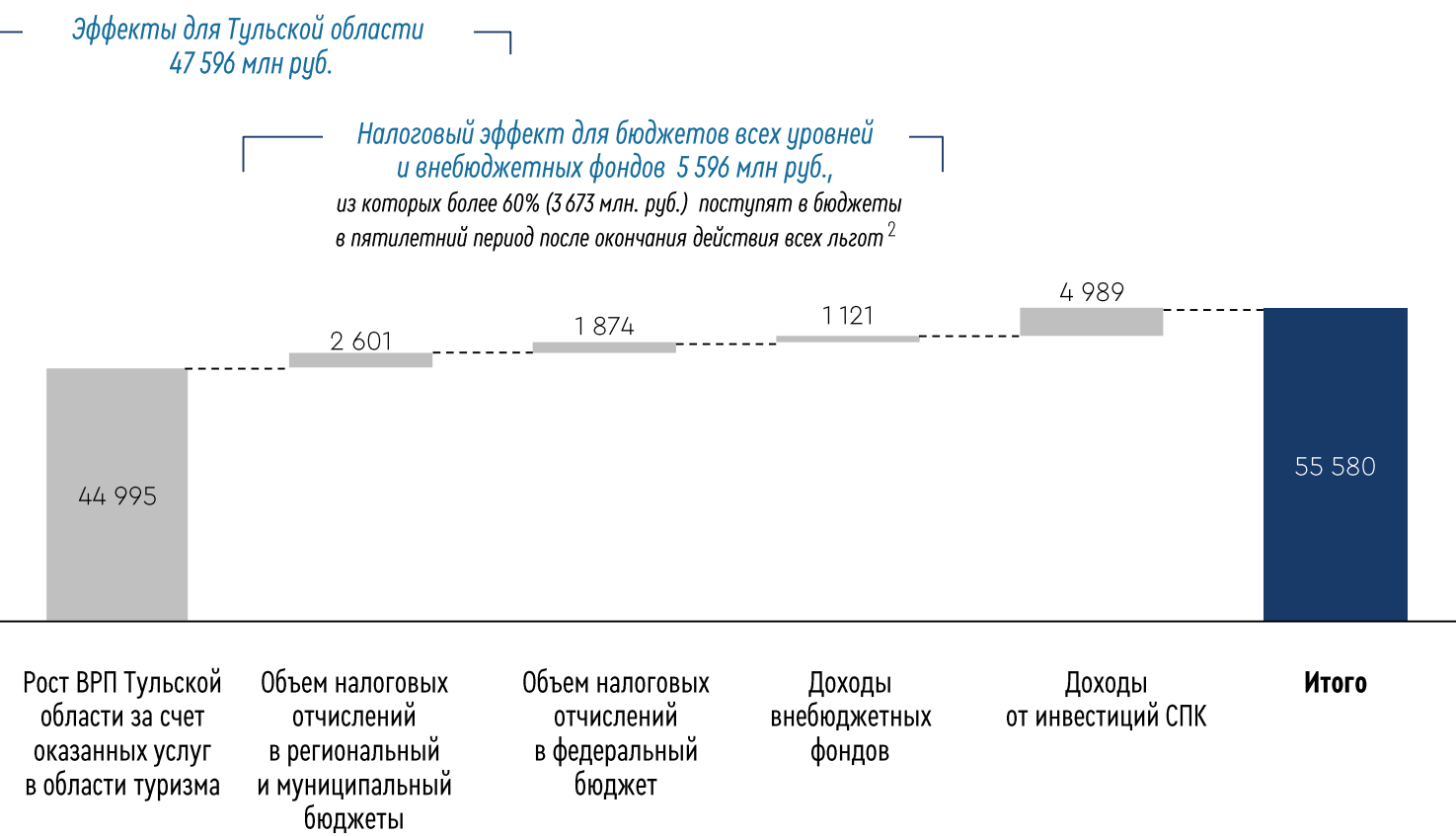


Новые рабочие места в сфере
туризма к 2028 г.

На курорте
до 800 мест



Совокупный социально-экономический эффект туристской территории, 2023-2035 гг. [млн руб.]



1 – к ВРП Тульской области в 2021 году

2 – Включая НДС 1 289 млн руб., налог на имущество 445 млн руб., налог на прибыль 1 119 млн руб., НДФЛ 247 млн руб., страховые взносы 573 млн руб.

Потребуется осуществить ряд мероприятий по оркестровке для реализации Проекта с привлечением уполномоченных ведомств



Ведомство	Необходимая поддержка	Лимиты бюджетного финансирования	Предварительная потребность проекта, с учетом НДС	Период реализации
 Минэкономразвития России	Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для: > модульных некапитальных средств размещения > обустройства пляжей, детских и спортивных зон отдыха > экотроп, бассейнов, туристских информационных центров	2024 г. - 700 млн руб. - 1 921 млн руб. - 1 550 млн руб.	150 млн руб. 100 млн руб. 100 млн руб.	2023 – 2026 гг. 2023 – 2026 гг. 2023 – 2026 гг.
 Минстрой России	Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для: > реконструкции ПС «Ушаково», строительства РП (1 шт.) и ТП (14 шт.) > строительства ГРП, прокладку сетей высокого и низкого давления > строительства подъездов к туристской территории (11,8 км асфальтированных дорог IV категории, внутренние дороги 23,6 км)	2024 г. 9 157 млн руб.	201 млн руб. 29 млн руб. 927 млн руб.	2024 – 2026 гг.
 Минцифры России	> Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для установки базовых станций для повышения качества покрытия сотовой связи	2024 г. 7,6 млрд руб.	от 5 млн руб. (плюс стоимость оборудования в соответствии с решением на стадии ПД)	2023 – 2026 гг.
 Минспорт России	> Рассмотреть возможность предоставления льготного кредитования объектов спортивной инфраструктуры (велосипедные и беговые дорожки, детский патриотический клуб, стрелковый клуб, конный клуб)*	2023 г. 124 млн руб. 2024 г. – н/д	до 300 млн руб. (в зависимости от планируемого использования объектов в качестве спортивной инфраструктуры)	2023 – 2026 гг.
 Тульская область**	> Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для залесения участков туристской территории	Адресное распределение	до 750 млн руб. (с учетом посадки деревьев и обустройства территории 35 га)	2023 – 2026 гг.
 Минкультуры России	> Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для строительства объектов экокорта и реконструкции церкви Архангела Михаила в д. Волково	Адресное распределение	от 500 млн руб. (в зависимости от параметров проекта реконструкции церкви)	2023 – 2026 гг.
 Минсельхоз России	> Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для создания объектов для предоставления образовательных и медицинских услуг, площадок накопления ТБО, благоустройства и пр.	2024 г. 1 401 млн руб.	от 70 до 150 млн руб. (в зависимости от объектов, располагаемых на сельских территориях)	2023 – 2026 гг.

* Постановление Правительства Российской Федерации от 26.02.2022 г. № 252

** Субсидирование через ФП «Сохранение лесов» национального проекта «Экология» 2025-2030 гг.

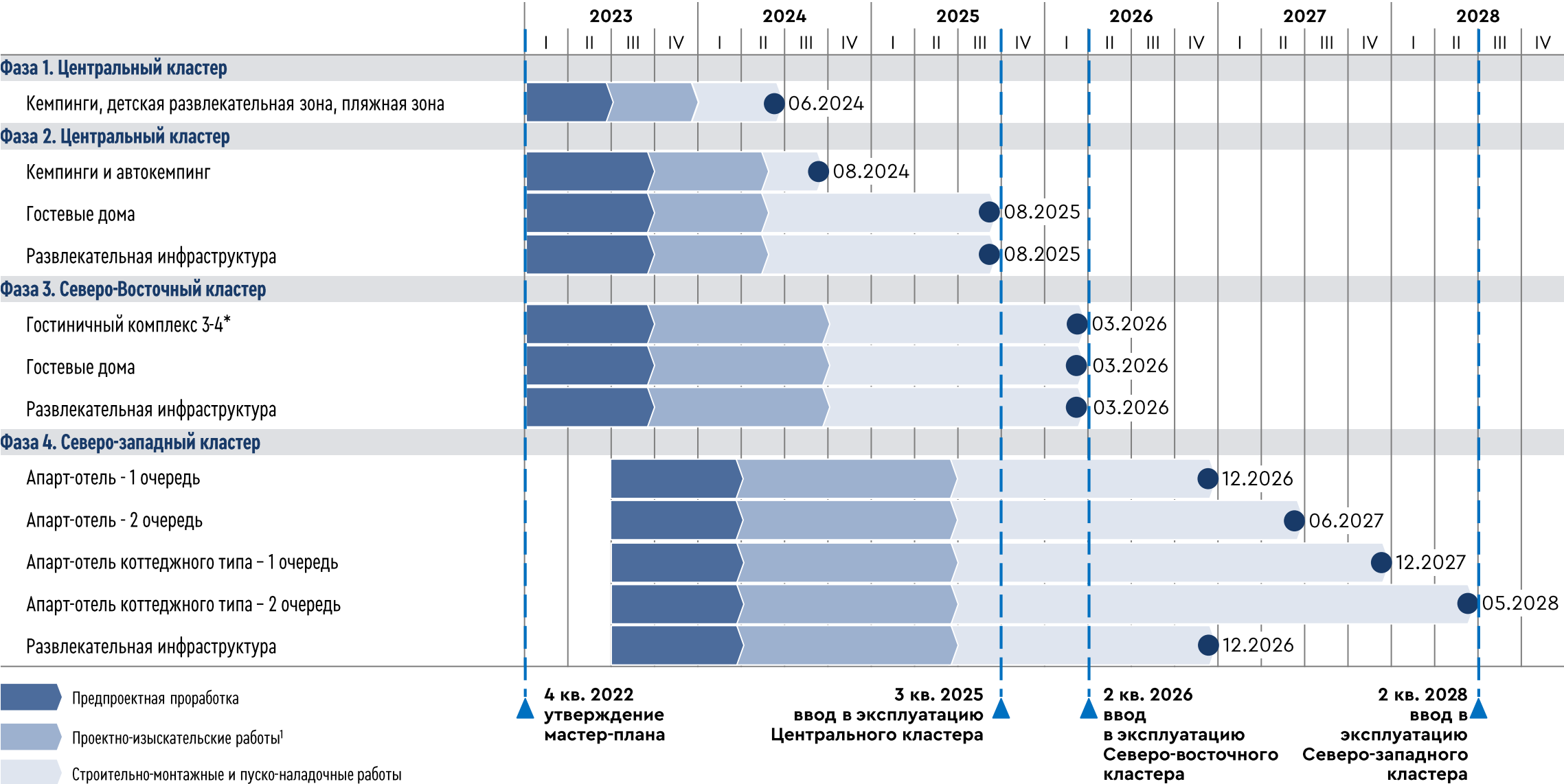
Более подробная информация приведена в Мастер-плане: Раздел 6.1.5 стр. 88-115; Приложение 2.64

Применение специальных экономических режимов на территории экокурорта «Кондуки» позволит увеличить NPV Проекта

Территория опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) ¹	Особая экономическая зона (ОЭЗ)	Соглашение о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК)												
 Особенности налогового режима														
1 Налог на прибыль 0% в течение 5 лет² 2 Налог на имущество 0% в течение 5 лет³ 3 Стабилизационная оговорка в отношении налогового режима проекта 4 Инженерные коммуникации и подготовка участков за счет бюджета⁴ 5 Страховые взносы 12,6%: > Пенсионные – 6% > Медицинские – 5,1% > Социальные – 1,5%	1 Налог на прибыль⁵ 15,5% 2 Налог на имущество 0% в течение 10 лет⁶ 3 Возможность ускоренной амортизации ОС 4 Инженерные коммуникации и подготовка участков за счет бюджета⁴ 5 Страховые Взносы 28%: > Пенсионные – 20% > Медицинские – 5,1% > Социальные – 2,9%	1 Возмещение до 50% затрат по созданию обеспечивающей инфраструктуры, % по кредитам и займам в виде субсидии 2 Стабилизационная оговорка в отношении налогового режима проекта 3 Уменьшение суммы налога на прибыль, налога на имущество организаций и земельного налога на сумму налогового вычета для СЗПК⁸												
 Потенциальный эффект														
NPV +500 млн руб. к базовому налоговому режиму	NPV +40 млн руб. к базовому налоговому режиму	<table><tr><th></th><th>Размер субсидии</th><th>Экономия с учетом налоговых эффектов</th><th>NPV</th></tr><tr><td>Субъект РФ</td><td>1 160 млн руб.</td><td>840 млн руб.</td><td>+ 330 млн руб.</td></tr><tr><td>РФ</td><td>840 млн руб.</td><td>590 млн руб.</td><td>+ 200 млн руб.</td></tr></table>		Размер субсидии	Экономия с учетом налоговых эффектов	NPV	Субъект РФ	1 160 млн руб.	840 млн руб.	+ 330 млн руб.	РФ	840 млн руб.	590 млн руб.	+ 200 млн руб.
	Размер субсидии	Экономия с учетом налоговых эффектов	NPV											
Субъект РФ	1 160 млн руб.	840 млн руб.	+ 330 млн руб.											
РФ	840 млн руб.	590 млн руб.	+ 200 млн руб.											

1 – по общему правилу создание ТОСЭР вне территории ДФО осуществляется только в моногородах и ЗАТО; 2 – в течение 5 налоговых периодов начиная с периода, когда была получена первая прибыль; 10% – с 6 по 10 налоговый период включительно, начиная с начального периода, когда получена первая прибыль; 3 - 0% с 1 по 5 год, 1,1% - на 6 и 7 годы, 1,5% - с 8 по 10 год; 4 – на основании подготовленного плана перспективного развития (ППР); 5 – 0% в федеральный бюджет, 13,5% в региональный бюджет; 6 – с момента постановки ОС на учёт; 7 - с момента возникновения права собственности; 8 – с 2023 года для участников СЗПК федерального уровня, размер субсидии/вычета ограничен объемом уплаченных налогов в бюджет соответствующего уровня.

Реализация Проекта займет 5,5 лет с поэтапным вводом объектов в эксплуатацию с 2024 г. по 2028 г.



Более подробная информация приведена в разделе 11 Мастер-плана, стр. 3-12

1. Включая госэкспертизу и разрешение на строительство

A dark blue silhouette of a mountain range with several peaks of varying heights, spanning the width of the image.

Спасибо

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ