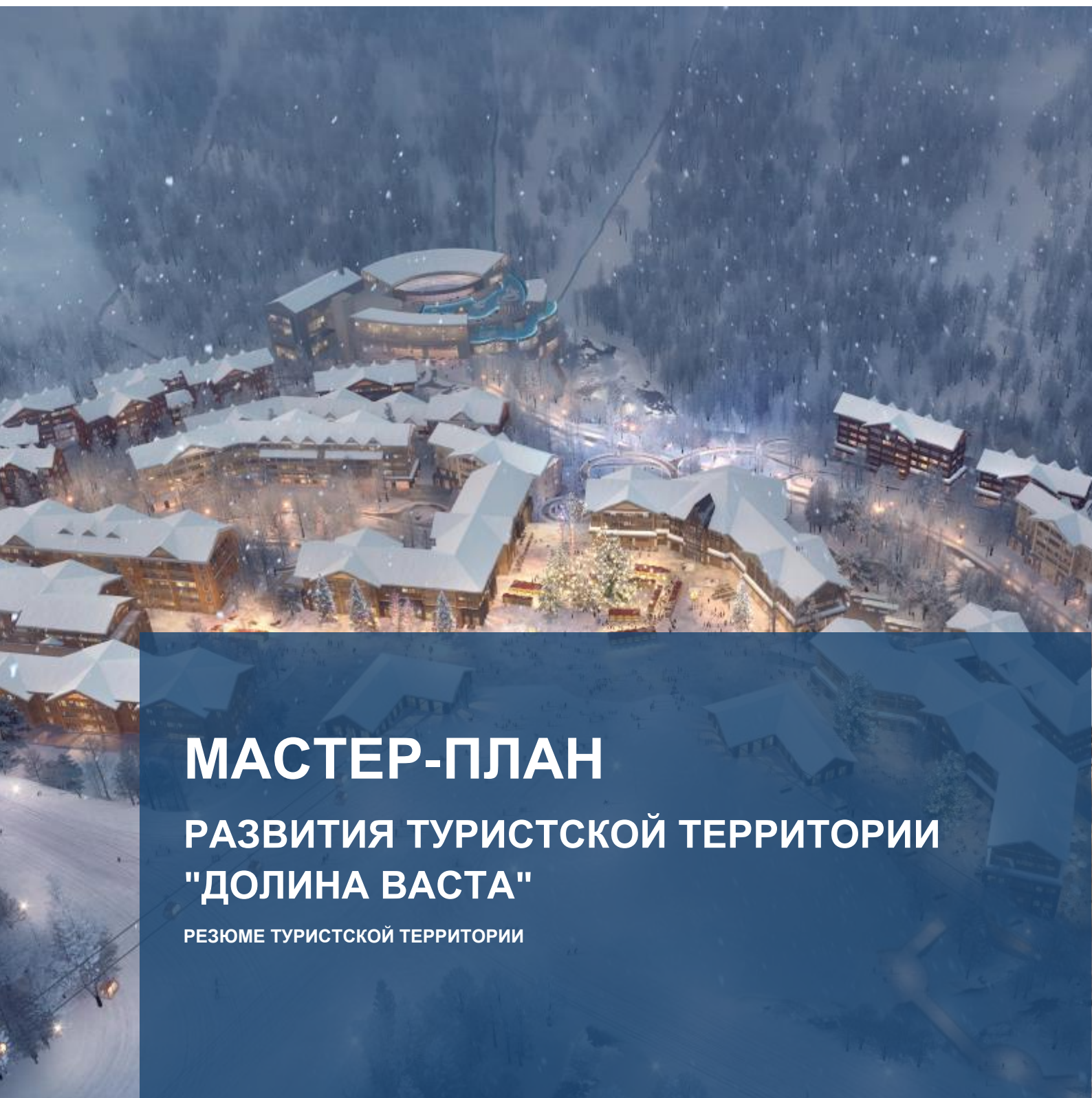


АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"КОРПОРАЦИЯ ТУРИЗМ.РФ"

ТУРИЗМ.РФ



МАСТЕР-ПЛАН

РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ "ДОЛИНА ВАСТА"

РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

Краснодарский край
Апрель 2022

1. Резюме туристской территории

1.1. Описание туристской территории

Круглогодичный, горный и бальнеологический курорт "Долина Васта" – это продолжение популярного курорта "Роза Хутор". Территория курорта объединяет различные природные достопримечательности и позволит развивать такие виды туризма, как бальнеологический, горнолыжный, горный, экологический.

1.1.1. Тип проекта

Новое строительство.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

Курорт "Долина Васта" располагается в горном кластере Сочи Краснополянского поселкового округа г. Сочи Краснодарского края на территории живописного национального Сочинского парка в долине р. Мзымта. Территория исторически знаменита горнолыжным отдыхом, при этом имеет колоссальный потенциал для развития всесезонного, горноклиматического отдыха. Кроме того, эта территория богата природными ландшафтами и минеральными источниками, что дает возможность для развития бальнеологической и санаторно-курортной деятельности. Позиционирование курорта можно описать следующими тезисами:

- > Всесезонный;
- > Семейный;
- > Экономически направленный на различные сегменты (эконом/комфорт/премиум), с преобладанием комфорта;
- > Географически доступный, известное для российского туриста направление отдыха;
- > Бальнеологический – по запасам и лечебным показателям источники Красной Поляны не уступают водам Кисловодска.

Курорт "Долина Васта" позволит повысить конкурентоспособность и качество услуг отечественной индустрии туризма, создать новые рабочие места, развить социальную инфраструктуру, повысить инвестиционную привлекательность Краснодарского края.

Предпосылками развития данного Проекта являются:

- > превышение спроса на услуги Курортов горного кластера Сочи над возможностями существующих горнолыжных курортов;
- > дефицит в России качественных курортов;
- > существующая диспропорция Красной поляны: зимой – недостаточность горной инфраструктуры, летом – не развит туризм и отдых в горах;
- > расположение и транспортная доступность.

1.1.3. Цель создания туристской территории

Цели Проекта:

- > создание туристской инфраструктуры круглогодичного горного и бальнеологического курорта "Долина Васта" с номерным фондом в 3 068 ед.;
- > развитие туризма в горном кластере города-курорта Сочи с привлечением дополнительного туристического потока до 1 млн туристов в год, что соответствует 1,5 млн туристских посещений¹ в год 2035 году;

¹ Туристские посещения подразумевают количество проходов на объекты горнолыжного комплекса – совокупность проходов по туристическим билетам и ски-пассам.

- > популяризация уникальной природной территории города Сочи среди российских и зарубежных туристов;
- > обеспечение качественного отдыха каждому туристу, приезжающему на курорт "Долина Васта", в коллективных средствах размещения категории не менее 3*;
- > повышение доступности и качества санаторно-курортного лечения, внутреннего и въездного туризма;
- > обеспечение возможности сочетания горнолыжного спорта и приморского отдыха;
- > обеспечение социально-экономического развития региона.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Территория реализации проекта "Долина Васта" расположена в Адлерском районе Краснодарского края, Краснополянском поселковом округе г. Сочи в составе горного кластера Сочи, на территории национального Сочинского парка в долине р. Мзымта.

Климатические условия территории характеризуются двумя ярко выраженными сезонами – летом (в котором преобладает горно-климатический отдых, прогулочные маршруты и летние виды спорта) и зимой (в которую большинство туристов катаются на лыжах и/или сноуборде), также выделяется короткий межсезонный период с октября по ноябрь. На лето приходится большинство турпотока в регион, однако зимой горный кластер Сочи представляет собой крупнейший горнолыжный кластер России.

Среди ключевых топографических особенностей территории отмечается близость к множеству горных хребтов и непосредственное расположение на территории национального Сочинского парка, следствием чего является разнообразная флора и фауна. Также одной из ключевых достопримечательностей является река Мзымта, служащая крупнейшим водоемом, проходящим напрямую через туристскую территорию.

1.1.5. Текущий статус реализации проекта

Проект находится в инвестиционной стадии, идут проектно-изыскательные работы (начаты работы по проведению инженерных изысканий), освоенные средства составляют менее 5% от общего бюджета ПИР инвестора.

Ключевые результаты на момент разработки мастер-плана:

- > Выполнено мастер-планирование, лазерное сканирование территории, проведена оценка стоимости и сроков проведения ПИР и СМР, проработана инфраструктура курорта, структура и состав номерного фонда, туристических активностей;
- > Разработана архитектурная концепция курорта привлеченными консультантами и ведущими экспертами в области архитектуры и градостроительства WATG Singapore;
- > Разработан бизнес-план и финансовая модель Проекта, рассчитаны экономические показатели;
- > Получено экспертное заключение Фонда "Центр стратегических разработок" о влиянии проекта на бюджет и экономику РФ (отчет в приложении к мастер-плану);
- > Компанией M-PRIME Advisory Services подготовлен отчет по оценке спроса на транспорт и логистику нового курорта;
- > Инженерные изыскания по проекту ведутся, разработка и утверждение ПСД в Госэкспертизе планируется согласно графику реализации проекта;
- > Была проведена валидация по предоставленным материалам компаниями Roland Berger и Sandler&Company, результаты работы представлены в настоящем Мастер-плане.

В процессе реализации на данный момент находятся:

- > Согласование привлечения кредита от Корпорации ВЭБ.РФ;
- > Создание схем и чертежей территориального планирования для реализации Проекта.

Планируемая дата ввода объектов в эксплуатацию: декабрь 2030 года.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок подготовки и реализации проекта составит 14 лет и 9 месяцев с момента инициации проекта (получение земельных участков в марте 2016 года) до ввода в эксплуатацию в IV квартале 2030 года.

Стадия	Сроки проведения	Длительность
Прединвестиционная	01.03.2016 – 31.12.2021	5 лет, 10 мес.
Инвестиционная	01.01.2022 – 30.11.2030	8 лет, 11 мес.
Эксплуатационная	01.12.2030 и далее	Не определена ²

Таблица 1. Общий график реализации проекта (годовой)

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

Основные объекты туристской инфраструктуры курорта "Долина Васта" описаны далее (см. Рисунок 1 и Рисунок 2):

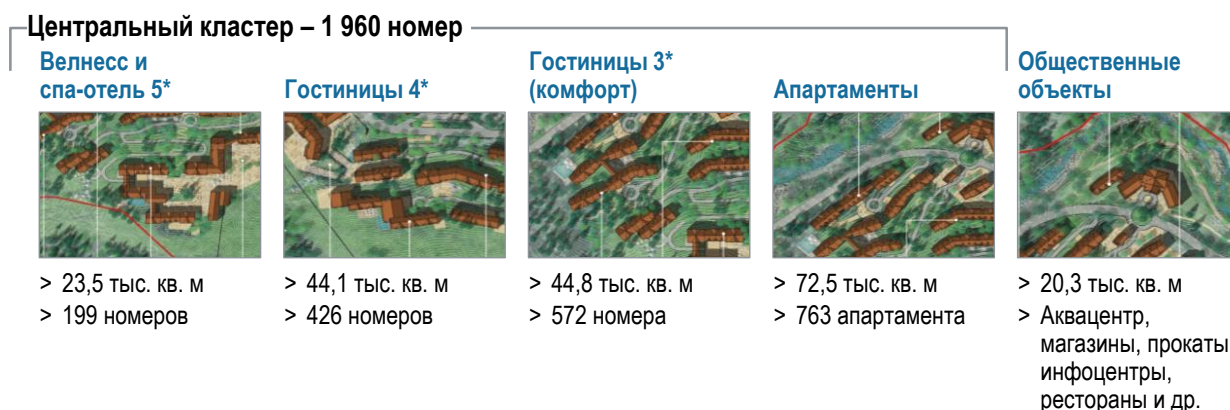


Рисунок 1. Основные объекты туристской инфраструктуры Центрального кластера



Рисунок 2. Основные объекты туристской инфраструктуры Западного кластера

² Период эксплуатации может быть определен различными способами, в том числе по сроку окупаемости проекта и по периоду амортизации основных средств. Проект достигает недисконтированной окупаемости к 2037 году, дисконтированной окупаемости к 2053 году. Период амортизации основных средств проекта – до 30 лет, в таком случае эксплуатационная фаза может продлиться до 2060 года (без учета реинвестирования).

Гостиничное размещение курорта "Долина Васта"

Гостиничное размещение будет распределено в рамках Центрального и Западного кластеров, концепция предполагает гостиницы и апартаменты формата "ski-in/out" с мировым уровнем сервиса и звездностью 3*, 4* и 5*. Далее представлены ключевые характеристики гостиничного размещения (см. Таблица 2):

Объект	Площадь [м²]	Номерной фонд [ед.]	Стоимость реализации в ценах 2022 года [млн руб.]	Турпоток [чел./год]
Велнесс и спа-отель 5* (Центральный кластер)	23 497	199	3 986	20 590
Гостиницы 4* (Центральный кластер)	44 110	426	7 145	57 720
Гостиницы 3* комфорт (Центральный кластер)	44 790	572	6 529	73 979
Апарт-отель (Центральный кластер)	72 450	763	9 532	108 080
Гостиницы 3* комфорт (Западный кластер)	5 900	85	852	10 993
Гостиницы 3* эконом (Западный кластер)	29 330	587	3 913	75 919
Апарт-отель (Западный кластер)	37 100	436	4 907	61 760
Итого	257 177	3 068	36 864	409 041

Таблица 2. Гостиничная недвижимость курорта "Долина Васта"

Общественные объекты курорта "Долина Васта"

Общественные объекты Проекта в виде магазинов, ресторанов, кафе, прокатов (коммерческая инфраструктура будет располагаться на первых этажах жилых объектов и в отдельных зданиях), парковок, общежития для персонала и прочие перечислены далее (см. Таблица 3):

Объект	Площадь [м²]	Стоимость реализации в ценах 2022 года [млн руб.]
Коммерческая инфраструктура, 0 (+16 056 в составе КСР) включая в составе КСР (Центральный кластер)		0 (стоимость 16 056 м² учтена в бюджете Гостиниц 3*, Гостиниц 4*, Велнесс и спа-отеля 5* и Апарт-отелей)
Коммерческая инфраструктура, 4 170 (+ 8 475 в составе КСР) включая в составе КСР (Западный кластер)		487 (стоимость 8 475 м² учтена в бюджете Гостиниц 3* (эконом), Гостиниц 3* (комфорт) и Апарт-отелей)
Многофункциональный ТРЦ	20 000	3 876
Общежитие для персонала	21 500	1 712

Информационные центры, включая в составе КСР	200 (+ 780 в составе Гостиницы 4*)	27 (стоимость 780 м ² учтена в бюджете Гостиницы 4*)
Прачечная	3 000	375
Офис	3 200	359
Пожарная станция	1 000	112
Открытые парковки	14 000	74
Итого	67 070 (+ 25 311 м² в составе КСР)	7 022 (стоимость 25 311 м² учтена в бюджете Гостиниц 3*, Гостиниц 4*, Велнесс и спа-отеля 5* и Апартаментов)

Таблица 3. Общие объекты курорта "Долина Васта"

Горнолыжная инфраструктура курорта "Долина Васта"

Горнолыжная инфраструктура Проекта будет представлена горнолыжными трассами разных уровней общей протяженностью 80 км, канатными дорогами протяженностью около 13 км, инженерной защитой и коммерческой инфраструктурой (см. Таблица 4 и Таблица 5):

Канатные дороги	Протяженность* [м]	Тип	Пропускная способность [чел./час]	Стоимость реализации в ценах 2022 года [млн руб.]
"Лифт А"	2 280	6-CLD	3 000	2 046
"Лифт В"	3 145	10-MGD	2 400	3 105
"Лифт С"	1 860	6-CLD	2 000	1 503
"Лифт D"	3 010	10-MGD	3 000	3 107
"Лифт E"	2 230	10-MGD	3 400	2 002
Ленточный подъемник 1	104	Ленточный	-	16
Ленточный подъемник 2	158	Ленточный	-	24
Ленточный подъемник 3	158	Ленточный	-	24
Итого	12 945		13 800	11 827

Таблица 4. Канатные дороги курорта "Долина Васта"

*возможно уточнение по результатам проектирования

Объект	Площадь [м ²]	Стоимость реализации в ценах 2022 года [млн руб.]
Коммерческие объекты при станциях подъемников №1	1 465	175
Коммерческие объекты при станциях подъемников №2	1 325	158
Коммерческие объекты при станциях подъемников №3	1 765	210
Коммерческие объекты при станциях подъемников №4	780	93
Ресторан на верхней станции	2 400	553
Гараж ратраков	2 000	172
Контейнерные заправочные станции	-	0,5

Контрольно-спасательный пункт	1 560	91
Склад взрывчатых веществ	250	21
Итого	11 545	1 474

Таблица 5. Прочие объекты горнолыжной инфраструктуры курорта "Долина Васта"

Также далее указано количество реализованных ски-дней и туристских билетов на старте эксплуатации и после выхода на проектную мощность (см. Таблица 6):

Тип билета	Старт продаж	Выход на проектную мощность
Ски-пасс [тыс. ед.]	613	871
Турбилет [тыс. ед.]	450	640

Таблица 6. Показатели объектов горнолыжной инфраструктуры [тыс. ед.]

Санаторно-бальнеологическая инфраструктура курорта "Долина Васта"

Центром притяжения Проекта, в частности, будет являться санаторно-бальнеологическая составляющая, а именно:

- > Велнесс и спа-отель 5*;
- > Центр бальнеологии и курортологии на базе санатория;
- > Водолечебница с бюветами минеральной воды.

В окрестностях Красной Поляны располагается множество минеральных источников, близких по своему составу к источникам Кавказских Минеральных Вод. По запасам и лечебным показателям источники Красной Поляны не уступают водам Кисловодска. Полный перечень источников представлен далее:

- > Царский минеральный источник – наиболее крупный, располагающийся у правого берега реки Мзымта. Вода имеет приятный кисловатый вкус и обладает высокой степенью газации.
- > Пслухские минеральные источники – располагаются в долине реки Пслух. Вода похожа по своему составу (углекисло-карбонатная минеральная вода) на минеральные воды Боржоми, характеризуется как газированная, прозрачная, со слабым запахом сероводорода.
- > Углекислый мышьяковистый источник – в водах источника содержится мышьяк, минерализация – около 3 грамм на литр, реакция воды слабокислая, концентрация свободной углекислоты – 1,5 грамма на литр.
- > Железистый минеральный источник – располагается у подножия горы Аишхо на высоте 1400 метров над уровнем моря. Вода обладает приятным углекисло-железистым вкусом, температура воды равна 11 градусам.
- > Более 120 источников, Долина Нарзанов – располагается в 30 км от Красной Поляны, вдоль обоих берегов реки Мзымта. Для определения качества воды в дальнейшем потребуется провести дополнительные исследования.

Реализация санаторно-бальнеологической инфраструктуры будет способствовать успешной реализации Проекта: повышение загрузки и расширение ценностного предложения.

Развитие инфраструктуры

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

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

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Туристический поток на территорию курорта "Долина Васта" представлен далее (см. Рисунок 3):

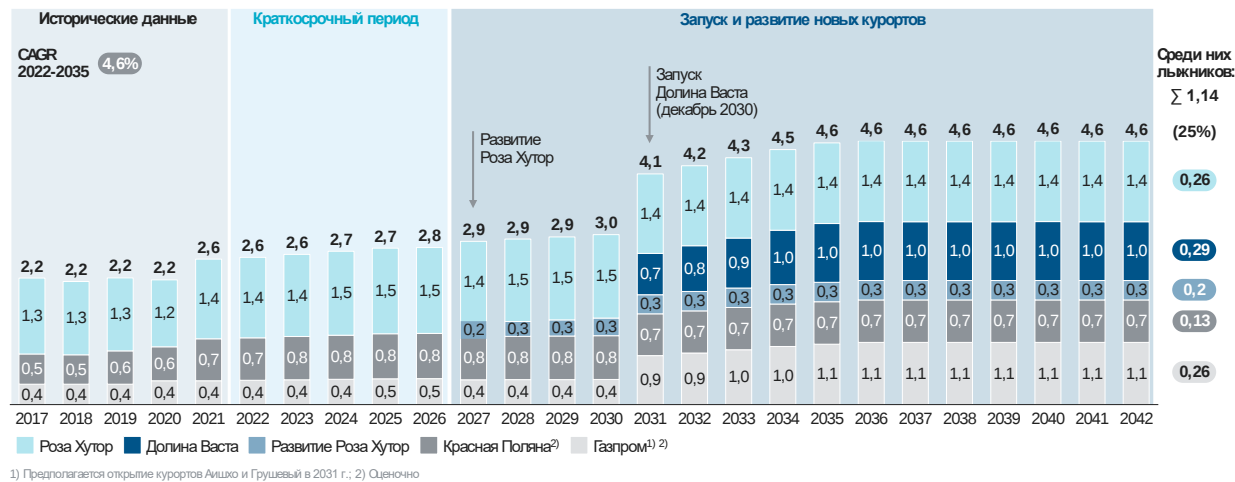


Рисунок 3. Потенциальный туристический поток – горный кластер Сочи [млн чел.]

Разделение туристов на проживающих в КСР и посетителей курорта "Долина Васта" представлено далее (см. Рисунок 4):

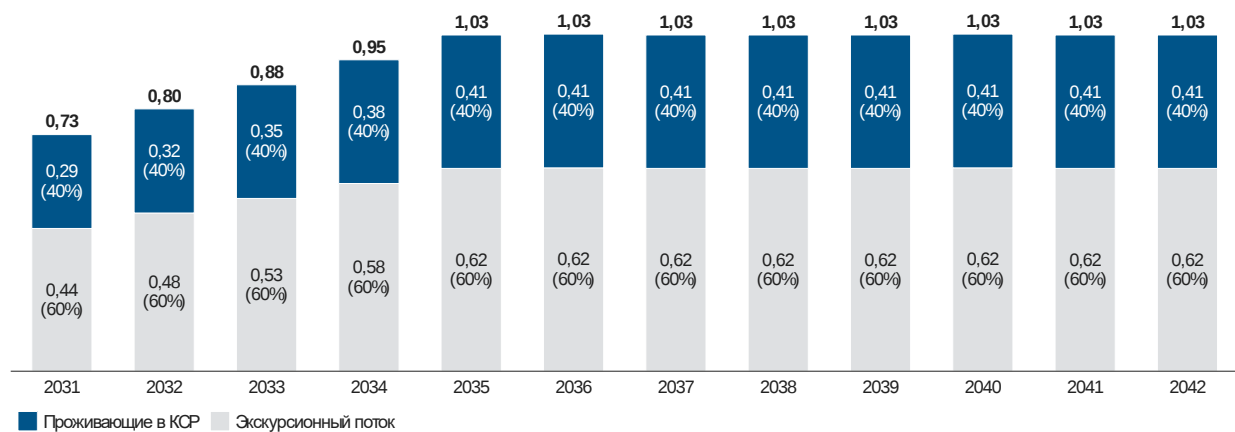


Рисунок 4. Потенциальный туристический поток проекта "Долина Васта" [млн чел.]

Целевая аудитория Проекта представлена следующими сегментами туристов:

Сегмент	Характеристика сегмента
Семьи с детьми	> Возрастная группа от 25 до 55 лет; > Специалисты с детьми-школьниками и подростками; > Стараются вести активный образ жизни.
Активная молодежь	> Возрастная группа от 18 до 30 лет; > Компании студентов, молодых работников, фрилансеров; > Ведут активный образ жизни.
Wellness ³ аудитория	> Возрастная группа от 30 лет; > Сотрудники организаций, профессиональные специалисты.
Иностранные туристы	> Возрастная группа от 25 до 50 лет; > Граждане Израиля (~40% от численности иностранных туристов в Сочи), ОАЭ, Китая, Грузии, Германии, Турции и стран СНГ; > Наиболее часто путешествуют семьями.
Премиальные туристы	> Возрастная группа от 35 до 55 лет;

³ Англ. – оздоровление, здоровый образ жизни.

	> Владельцы бизнеса и/или занимающие руководящие должности; > Стараются вести активный образ жизни.
Бизнес-туристы	> Возрастная группа от 25 лет; > Работают на разных должностях от рядовых сотрудников до менеджмента.

Таблица 7. Характеристика сегментов целевой аудитории Долина Васта

Средняя длительность пребывания гостей на курорте при размещении в гостиницах составит 4 дня.

Средние расходы туристов на курорте "Долина Васта" в ценах 2021 года (без учета сезонности) представлены далее (см. Рисунок 5):

Расходы без учета сезонности

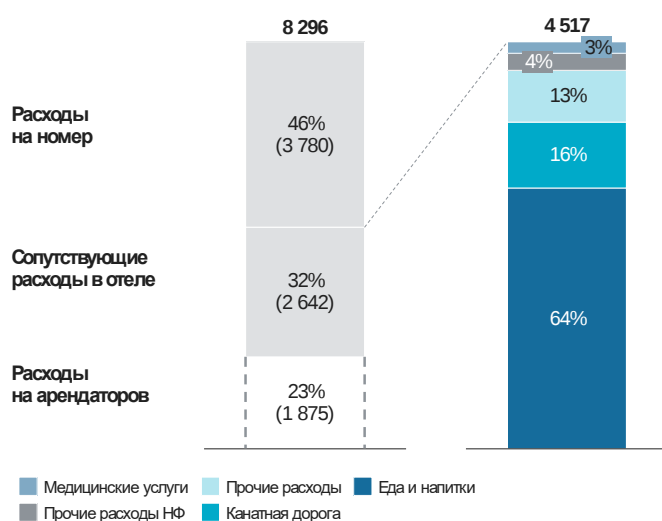


Рисунок 5. Средние расходы туристов (без учета сезонности) на курорте "Долина Васта" [руб.]

Средневзвешенные расходы туристов в ценах 2021 года в зависимости от сезона (зима и лето) представлены далее (см. Рисунок 6):

Расходы с учетом сезонности

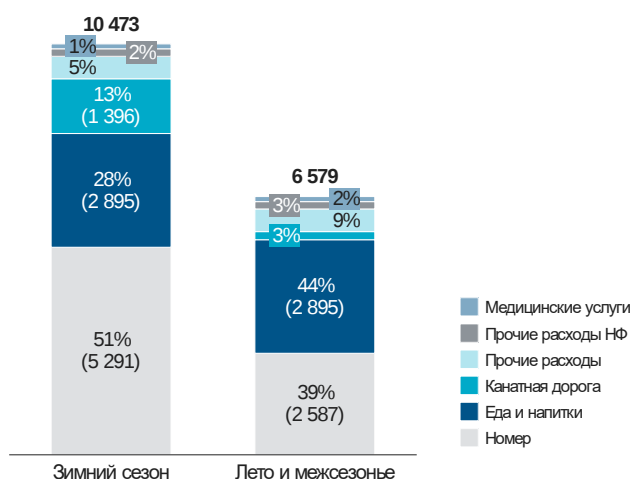


Рисунок 6. Расходы туристов по сезонам [руб.]

Что касается объема номерного фонда, в рамках реализации проекта "Долина Васта" предполагается создание 3 068 единиц в гостиницах 3*, 4*, 5* и апарта-отелях.

Единовременная емкость курорта "Долина Васта" представлена далее (см. Таблица 8):

Объект	Единоновременная емкость
Коллективные средства размещения	606 048 чел./год / 6 725 чел./день
Канатная дорога горнолыжного курорта (все подъемники)	13 800 чел./час

Таблица 8. Единоновременная емкость объектов на курорте "Долина Васта"

1.1.9. Основные показатели строительства

Основные показатели строительства проекта "Долина Васта" представлены далее:

- > Общая площадь территории – 3 850 га;
- > Площадь земельных участков – 185,46 га / 1 854 633 м²;
- > Совокупная площадь сооружений – 337 561 м²;
- > Совокупный объем строительства – итоговый объем строительства будет уточнен на стадии проектирования;
- > Совокупная площадь застройки объектов КСР – 231 866 м²;
- > Совокупная площадь застройки коммерческих площадей – 36 436 м²;
- > Совокупный бюджет Проекта без учета бюджетных ассигнований – 93 073 334 544 руб.

Стоимость проектно-изыскательных работ и строительно-монтажных работ представлена далее (см. Таблица 9):

Объект	Стоимость ПИР в ценах 2022 года [руб./м²]	Стоимость СМР в ценах 2022 года [руб./м²]
Велнесс и спа-отель 5* (Центральный кластер)	8 482	161 155
Гостиницы 4* (Центральный кластер)	8 099	153 883
Гостиницы 3* комфорт (Центральный кластер)	7 289	138 485
Апарт-отель (Центральный кластер)	6 578	124 986
Гостиницы 3* комфорт (Западный кластер)	7 225	137 266
Гостиницы 3* эконо (Западный кластер)	6 670	126 726
Апарт-отель (Западный кластер)	6 614	125 661
Коммерческие объекты при станциях подъемников	5 960	113 236

Таблица 9. Стоимость работ ПИР и СМР по объектам курорта "Долина Васта"

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

Транспортная доступность территории курорта делает его еще более привлекательным. Расстояние с учетом планируемой подъездной дороги – около 70 км от международного аэропорта Сочи (Адлер). Ближайшая к территории курорта железнодорожная станция – Эсто-Садок находится в 40 минутах езды.

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

- > автодороги 17,9 км;
- > тоннель 0,3 км;

- > мосты и мостовые переходы;
- > сети и объекты газоснабжения;
- > сети и объекты электроснабжения;
- > сети и объекты водоотведения;
- > сети связи.

Обеспечивающая инженерная и транспортная инфраструктура (государство) (см. Таблица 10):

	Характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Всего [млрд руб.]
Транспортная инфраструктура	-	км	18,2	18,1
Строительство основной автомобильной дороги, включая мосты и мостовые переходы (продление 23 дороги)	Протяженность	км	14,5	12,4
Строительство резервной автомобильной дороги, включая мосты и мостовые переходы (продление 21 дороги)	Протяженность	км	3,4	2,9
Тоннель	Протяженность	км	0,3	2,8
Инженерная инфраструктура	-	-	-	12,6
Газоснабжение	Длина	км	13	0,7
Электроснабжение	Мощность	МВт	29,0	4,0
Водоснабжение и водоотведение	Мощность	м3/сут	3 260	4,8
Телекоммуникации	Мощность, не менее	1 Гбит/с	-	3,1
ИТОГО	-	-	-	30,7

Таблица 10. Обеспечивающая инженерная и транспортная инфраструктура (с учетом инфляции)

Далее представлены детализация по объектам строительства обеспечивающей инженерной и транспортной инфраструктуры (см. Рисунок 7, Рисунок 8)

#	Объект транспортной инфраструктуры	Проектируемая длина	Стоимость [млрд руб.]	Период реализации ¹⁾	Источник (предполагаемый)
1	Участок между станцией Роза Хутор 3S и новым будущим тоннелем	2,5 км	2,1	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
2	Новый тоннель	0,3 км	2,8	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
3 4	Участок между новым тоннелем и Долиной Васта	12 км	10,3	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
5 6	Продление 21 дороги до соединения с участком 3 - резервная транспортная связь курорта на случай возможных ЧС, обеспечения движения общественного и частного транспорта	3,4 км	2,9	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Итого			18,1		

1) Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы

Рисунок 7. Объекты обеспечивающей транспортной инфраструктуры для строительства за счет бюджетных ассигнований (с учетом инфляции)

Тип объекта	Объект инженерной инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения	Стоимость [млрд руб.]	Период реализации ¹⁾	Источник (предполагаемый)
Электроснабжение	> Подстанция 110/10кВ – 1 ед. > Распределительный пункт 10кВ – 3 ед. > Воздушные линии 21 км	29,0 мВт	ПС "Мзымта" (ДВ)	4,0	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Газоснабжение	> Реконструкция ГРПШ – 1 ед. > Газораспределительный пункт – 3 ед. > Газопровод 13 км	6 000 куб. м./ч	Существующий газопровод в районе "Горной Олимпийской деревни"	0,7	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Водоснабжение	> Хозяйственно-питьевой водопровод 17 км > Насосные станции новые - 5 ед.	3 260 куб. м./сут.	Существующий водопровод в районах "Нижней базы"	3,3	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Водоотведение	> Сеть канализации 12 км > Очистные сооружения -1 ед. > Канализационная насосная станция 7 ед.	3 260 куб. м./сут.	Новые очистные сооружения	1,4	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Телекоммуникации	> ВОЛС 39 км > Агрегационные центры – 2 ед. > Вышки радиосвязи Tetra - 6 ед.	не менее 1 Гбит/с	Сущ. агрегационные центры в районе "Нижней базы"	3,1	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Итого				12,6		

1) Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы

Рисунок 8. Объекты обеспечивающей инженерной инфраструктуры для строительства за счет бюджетных ассигнований (с учетом инфляции)

Капитальные вложения Инвестора в части строительства обеспечивающей транспортной и инженерной инфраструктуры представлены далее (см. Таблица 11):

	Характеристики	Ед. изм.	Кол-во	Всего [млрд руб.]
Транспортная инфраструктура				2,64
Внутриквартальные дороги	Протяженность	км	6,7	1,35
Грунтовая дорога (для обслуживания склона и проч.)	Протяженность	км	10	0,057
Берегоукрепление набережной	Объем	тыс м3	36	0,93
Пешеходная набережная в плитке/брусчатке	Протяженность	км	6	0,27
Вертолетная площадка	Количество	ед	1	0,02
Автобусная станция	Количество	ед	1	0,01
Инженерная инфраструктура				6,47
Газоснабжение				0,53
Газопровод среднего давления + узлы учета газа + оплата за выдачу ТУ на подключение к магистрали среднего давления	Протяженность	км	10	0,53
Электроснабжение				1,38
Линия 10 кВ, с учетом лифтов	Протяженность	км	38	0,9
Линии 0,4 кВ + трансформаторные подстанции + оплата за выдачу ТУ на подключение и выделение мощности	Протяженность	км	10	0,46
Водоснабжение и водоотведение				2,56
Магистральные сети водоснабжения, ливневой канализации	Протяженность	км	5	0,23
Водозаборочный узел (ВЗУ) + (РЧВ)	Количество	ед.	2	1,11
Сети водоснабжения, хоз. канализации, ливневой канализации, НС, КНС, ЛОС	Протяженность	км	9	1,22
Минеральная вода, бальнеология (минералопровод + НС)	Протяженность	км	4	0,33

ИТ-инфраструктура				1,67
Магистральные ВОЛС + АЦ + ТВ станция	Протяженность	км	20	0,97
Вышка Tetra, СПД, ВОЛС внутривьездные				0,7
Инженерная защита территорий	Площадь	га	20	0,62
ИТОГО				9,73

Таблица 11. Капитальные вложения Инвестора (с учетом инфляции)

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Реализация проекта окажет значимый вклад в развитие туристской отрасли России и социально-экономическое развитие Краснодарского края. В целях реализации проекта потребуется обеспечить государственную поддержку в создании магистральных объектов обеспечивающей и транспортной инфраструктуры. Кроме того, потребуется обеспечить поддержку в предоставлении налоговых льгот по проекту.

Ведомство	Необходимая поддержка	Объем поддержки	Период реализации
Минстрой России	Рассмотреть возможность обеспечения финансирования для: > Основной дороги (продолжение 23 15,2 млрд дороги), включая тоннель, мосты, руб. водопропускные сооружения, инженерную защиту (IV категория, асфальтобетон) – 14,8 км > Резервной дороги (продолжение 21 2,9 млрд дороги), включая мосты, инженерную руб защиту (IV категория) > Инженерной инфраструктуры, 9,5 млрд включающей в себя сети и объекты руб. электроснабжения мощностью 29,0 МВт, водоснабжения и водоотведения мощностью 3260 м³/сутки и газоснабжение мощностью 6000 м³/час > Дополнительной инженерной 3,1 млрд инфраструктуры в виде сетей и руб. объектов связи мощностью 1 Гбит/с (ВОЛС 39 км и система радиосвязи Tetra)		2022 – 2028 гг.
Правительство РФ / Минфин РФ / Минэкономразвития РФ	Рассмотреть возможность предоставления налоговых льгот для туристских объектов: > компенсация капитальных вложений в рамках Федерального закона №69-ФЗ от 1 апреля 2020 года. Текущий механизм поощрения капиталовложений по Федеральному закону №69-ФЗ предполагает предоставление субсидии на возмещение капитальных вложений, в будущем также предлагается рассмотреть возможность изменения механизма компенсации на	н/д	2022 – 2055 гг.

	освобождение от уплаты налогов взамен предоставления субсидий.; > освобождение от обложения НДС и установление "нулевой" ставки таможенной пошлины на ввоз на территорию РФ (ЕврАзЭС) импортных оборудования и материалов, необходимых для сооружения и эксплуатации вновь построенных / реконструированных объектов туристской индустрии, аналоги которого не производятся в государствах ЕврАзЭС. Рассмотреть возможность продления срока подачи заявки по постановлению 1189 от 14.07.2021 на предоставление льготного финансирования для строительства горнолыжной инфраструктуры под 0,1% (ставки утверждены постановлением № 1206 от 15.07.21)		
Правительство РФ / Ростуризм / Банк России / Корпорация ВЭБ.РФ	Исключить возможность повышения процентных ставок по действующим кредитным соглашениям, заключенным с целью осуществления инвестиционных проектов, необходимых для развития туризма. Обеспечить сохранение льготной ставки на реализацию строительства туристских проектов в объеме 3,5% годовых. В рамках Постановления Правительства РФ от 09.02.2021 № 141 о субсидировании процентной ставки по кредитам: 1. Не отменять субсидирование процентных ставок из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам; 2. Предусмотреть увеличение кредитной линии под одобренную ставку с учетом увеличения капитальных затрат по проекту; 3. Обеспечить банкам фондирование и компенсацию расходов государством для исполнения Постановления.	н/д	2022 – 2039 гг.
Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Краснодарском крае и республике Адыгея	Обеспечить резервирование земельных участков казны Российской Федерации в границах Сочинского национального парка для размещения транспортной и инженерной инфраструктуры Проекта за ФГБУ "Сочинский национальный парк" на праве постоянного (бессрочного) пользования	н/д	2022-2030 гг.
Правительство РФ / Ростуризм	Рассмотреть возможность продления предоставления субсидий на стимулирование доступных внутренних туристских поездок ("Туристический кэшбэк")	н/д	2030 г.

Минприроды России	В рамках развития Проекта предлагается: > Рассмотреть возможность реализации мероприятий по сохранению природных комплексов, в том числе создать объекты инфраструктуры для контроля и регулирования экскурсионного туристического потока (природоохранные кордоны, системы наблюдения, навигация на маршрутах, парковки и места для отдыха, объекты, ограничивающие движение транспортных средств) > Актуализировать Положение о Сочинском национальном парке в целях размещения туристических объектов и сопутствующей транспортной и инженерной инфраструктуры Проекта (внести необходимые предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции для участков туристического развития) > Провести техническое уточнение внутренних границ ООПТ	н/д	2022 – 2030 гг.
Правительство Краснодарского края	Рассмотреть возможность обеспечения выполнения ряда действий: > Актуализация схемы территориального и транспортного планирования субъекта с учетом необходимости размещения инфраструктуры для нужд Проекта; > Проработка возможности водопользования, водоотведения и стока очищенных сточных вод (водные объекты в ведении субъекта) и воды от эксплуатации объектов для Проекта; > Обеспечение резервирования площадей под лесовосстановление; > Рассмотрение в бюджете субъекта необходимых мероприятий для документального обеспечения потребностей Проекта.	н/д	2022 – 2030 гг.
Правительство Краснодарского края	Рассмотреть возможность присвоения инвестиционному проекту "Долина Васта" статуса "Стратегический" и применения в отношении проекта "Долина Васта" Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 06.06.2017 № 417 "О мерах реализации отдельных форм государственной поддержки инвесторам на территории Краснодарского края и признании утратившими силу отдельных постановлений главы администрации (губернатора) Краснодарского края с целью: > Снижения ставки налога на имущество в отношении Проекта на:	н/д	2022-2042 гг.

- Первые 3 года – 100%;
 - 4 год – 77%;
 - 5 год – 64%;
 - 7 год – 50%.
- > Снижения до 13,5% ставки налога на прибыль, зачисляемого в краевой бюджет, в отношении Проекта в пределах расчетного срока окупаемости инвестиционного проекта⁴.

Правительство Краснодарского края	Рассмотреть возможность применения в отношении проекта "Долина Васта" Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 05.11.2015 № 1007 "Об утверждении государственной программы Краснодарского края "Развитие санаторно-курортного и туристического комплекса" и о внесении изменения в постановление № 1129" с целью распределения целевых средств на нужды Инвестора.	н/д	2022-2024 гг.
Администрация города-курорта Сочи	В рамках развития Проекта предлагается: > Актуализировать и согласовать с ФГБУ "Сочинский национальный парк" следующие документы муниципального образования: – Генеральный план; – Правила землепользования и застройки (внести соответствующие указания в отношении территорий ООПТ); – Программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры; – Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры; – Инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций; – Комплексная схема организации дорожного движения. > Оказывать содействие Инвестору в вопросах согласования градостроительной документации; > Предусмотреть в бюджете муниципального образования необходимые мероприятия для документального обеспечения потребностей Проекта; > Предусмотреть и запланировать в бюджете муниципального образования реализацию необходимой инфраструктуры экстренных служб и перечня мероприятий по ГОиЧС (в т. ч. обеспечение пожарной безопасности, медицинского обслуживания,	н/д	2022-2030 гг.

⁴ В текущей редакции действующего краевого закона по налогу на прибыль (№ 1378-КЗ) срок действия льготной ставки по налогу на прибыль ограничен 2022 годом, в связи с чем предлагается продлить срок действия льготной ставки на период начиная с 2023 года.

	транспортной правопорядка) в целях обеспечения Проекта в Краснополянском поселковом округе.	доступности, обеспечения	
Муниципалитеты	Рассмотреть возможность организации регулярного движения общественного транспорта до территории проекта "Долина Васта"	н/д	2030 г.

Таблица 12. Описание необходимой поддержки со стороны государства

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

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

В настоящее время идет разработка проектной и сметной документации объектов проекта, прогнозный срок завершения – 4 кв. 2024г. Разработанная проектная и сметная документация в дальнейшем будет направлена в Главгосэкспертизу, прогнозный срок – 4 кв. 2024г.-1 кв. 2025г.

По предварительным оценкам в рамках мастер-планирования, общая сумма требуемого финансирования для реализации проекта составит 112,07 млрд руб. Также в объеме проекта будут использованы прочие поступления для покрытия капитальных затрат в объеме 11,76 млрд руб. Общий объем капитальных затрат составит 123,83 млрд руб. Детализация капитальных затрат и источников финансирования представлена в пунктах 1.3.2. и 1.3.3.

Структура финансирования по годам и источникам представлена далее (см. Рисунок 9):

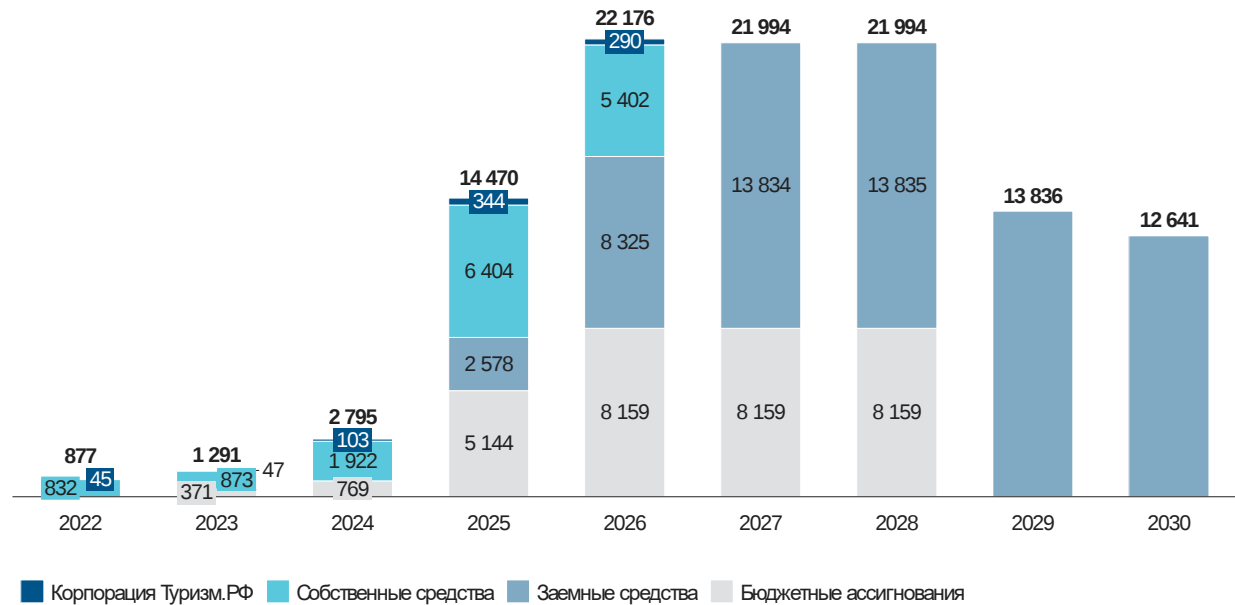


Рисунок 9. Структура финансирования Проекта по годам и источникам [млн руб.]

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем капитальных вложений проекта развития туристской территории оценивается в 123,83 млрд руб., в том числе:

- > капитальные затраты инвестора на создание объектов туристкой территории – 93,07 млрд руб.;

- > участие федеральных и региональных ведомств в создании магистральных объектов обеспечивающей и транспортной инфраструктуры – 30,76 млрд руб.

Далее представлен объем капитальных вложений по объектам курорта "Долина Васта" (см. Таблица 13):

Объект	Стоимость [млрд руб.]
Центральный кластер	38,46
Велнесс и спа-отель 5*	4,93
Гостиницы 4*	8,84
Гостиницы 3* (комфорт)	8,08
Комплекс апартаментов	11,79
Информационный центр	0,03
Многофункциональный торгово-развлекательный центр	4,79
Западный кластер	16,79
Гостиницы 3* (эконом)	4,84
Гостиницы 3* (комфорт)	1,05
Комплекс апартаментов	6,07
Коммерческая инфраструктура	0,60
Общежитие для персонала	2,12
Прачечная	0,46
Офис	0,44
Административно-служебный блок	0,97
Пожарная станция	0,14
Прочие объекты	0,09
Горнолыжный комплекс	26,64
Канатные дороги	14,63
Горнолыжная инфраструктура (трассы, инженерная защита и т. д.)	10,19
Коммерческие объекты	0,79
Ресторан	0,68
Транспортная инфраструктура	2,64
Инженерная инфраструктура	6,47
Прочие затраты	1,20
Служба заказчика	0,88
Итого	93,07

Таблица 13. Капитальные затраты на объекты курорта "Долина Васта" (с учетом инфляции)

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Далее в таблице представлены сведения по предполагаемым источникам финансирования (см. Таблица 14):

	Финансирование [млрд руб.]	Финансирование [%]
Федеральный бюджет	30,76	27,4%
Региональный и местный (муниципальный) бюджеты ⁵	0	0%

⁵ Указанное соотношение источников является предполагаемым. Федеральные и региональные источники финансирования предлагается использовать на создание магистральных объектов

Частные инвестиции	16,26	14,5%
в т.ч. основной инвестор ООО "Долина Васта"	15,43	13,8%
в т.ч. соинвестор "Корпорация Туризм РФ"	0,83	0,74%
Заемные средства	65,05	58,0%
Итого	112,07	100%

Таблица 14. Финансирование объектов курорта "Долина Васта" (с учетом инфляции)

Кроме того, в проекте предполагается учитывать прочие поступления и направления расходования в соответствии со статьями, описанным далее:

	Прочие поступления и направления [млрд руб.]
Возврат инвестиционного НДС	14,76
Продажа номеров апарт-отелей	5,40
Закрытие депозитов (получение тела и процентов с прошлого периода)	2,25
ИТОГО ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	22,41
Аренда земли	-0,05
Проценты по кредитам	-6,75
Комиссии по кредитам	-0,41
НДС с продажи апарт-отелей	-0,90
Размещение денежных средств на депозитах	-2,54
ИТОГО ПРОЧИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	-10,65
ИТОГО ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ДЛЯ ПОКРЫТИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ	11,76

Таблица 15. Детализация прочих поступлений и направлений расходов в проекте (с учетом инфляции)

Итого общий объем денежных средств для покрытия капитальных затрат с учетом финансирования и прочих источников составляет 123,83 млрд руб.

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

Ключевые финансовые показатели проекта

- > Чистая приведенная стоимость (NPV) проекта – 4 795 млн руб.;
- > Чистая приведенная стоимость (NPV) инвестора – 7 718 млн руб.;
- > Внутренняя норма доходности (IRR) проекта – 12,1%;
- > Внутренняя норма доходности (IRR) инвестора – 18,1%;
- > Период окупаемости проекта – 15 лет.

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации проекта

Для курортов Долина Васта и Развитие Роза Хутор предполагается создание общих объектов магистральной обеспечивающей инфраструктуры за счет государства. Совокупный социально-экономический эффект проектов к 2055 году составит 2,3 трлн руб. Предполагаемое влияние на рост выручки в туристической и смежных отраслях экономики региона составит более 1,9 трлн рублей. Поступления в бюджет от проектов предположительно составят 401 млрд рублей

обеспечивающей инфраструктуры (инженерной и транспортной). Соотношение участия федерального и регионального бюджетов может быть уточнено.

(детальный расчет доступен в финансово-экономической модели, см. файл "Приложение 76. Финансово-экономическая модель", лист "Бюджет и СоцЭк Эффекты".

Проекты "Долина Васта" и "Развитие Роза Хутор" предположительно позволят довести вклад туризма в ВРП региона до 4,7% или 0,56 трлн руб. в 2055 году, в том числе:

- > До +1,5% - вклад Долина Васта (+87,7 млрд руб./год);
- > До +0,2% - вклад Развитие Роза Хутор (+19,9 млрд руб./год).

Реализация Проектов позволит создать до 5,8 тысяч рабочих мест, а также откроет возможности для малого и среднего бизнеса, так как в ряде объектов предусмотрены до 28,8 тыс. кв. м. коммерческих помещений в аренду и на продажу. Основные социально-экономические эффекты от реализации Проектов представлены далее (см. Рисунок 10):



Рисунок 10. Социально-экономические эффекты от реализации проекта "Долина Васта" и "Развитие Роза Хутор"

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

К факторам успеха проекта "Долина Васта" относятся:

- > Богатые природно-рекреационные ресурсы, экологически чистые территории;
- > Уникальный целебный климат среднегорья, нетронутые горные склоны, красивейшие заповедные земли;
- > Богатейшие минеральные источники, наличие различных типов минеральных вод;
- > Географически доступное и известное туристское направление для внутреннего туризма;
- > Расположение в непосредственно развитой туристской территории горного кластера Сочи;
- > Всесезонная направленность курорта;
- > Привлекательность территории с точки зрения различных видов туризма: спортивного, рекреационного, бальнеологического, приключенческого, экологического;
- > Ориентация горнолыжных трасс на зеленые и синие типы для повышения доли семейного туризма;
- > Существующий растущий спрос на услуги туризма в Краснодарском крае;
- > Богатый опыт Инвестора в реализации подобных курортов (например, "Роза Хутор");
- > Поддержка Проекта со стороны региональной власти;
- > Соответствие Проекта общегосударственным целям по развитию внутреннего туризма.

1.3.7. Основные риски проекта

Подробное описание основных рисков проекта "Долина Васта" представлено в Раздел №9 – Анализ рисков. Далее представлено краткое описание ключевых рисков Проекта:

- > Валютный риск – удорожание стоимости строительства при девальвации российского рубля;
- > Рыночный риск – снижение или стагнация доходов россиян, как следствие, снижение спроса на туристские продукты Проекта;
- > Риск сырьевой базы – удорожание стоимости строительства;
- > Налоговый риск – отказ в предоставлении налоговых льгот по инвестиционному туристскому проекту (в частности отказ в таких механизмах, как возврат инвестиционного НДС);
- > Экологический риск – потенциальное оказание экологического ущерба на территории при реализации Проекта.

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

При развитии туристской территории Долина Васта планируется в качестве инвестиционных лотов продажа инвестиционных апартаментов в составе апарт-отелей индивидуальным покупателям (физическим лицам).

В объеме номерного фонда Долина Васта планируется возведение апарт-отелей для обеспечения доступных опций размещения. При этом в мастер-плане учитывается, что 538 единиц апартаментов (17,5% от номерного фонда) будет реализовано под продажу индивидуальным покупателям. При этом для сохранения проданных апартаментов в обороте номерного фонда туристской территории предполагается использование модели "leaseback" (рус. – обратный лизинг) 80% проданных апартаментов.

Дополнительная информация об инвестиционных лотах доступна в Раздел №13 – Инвестиционные лоты проекта.