

Мастер-план
развития туристской территории

«ДОЛИНА АЙНА»

 Сахалинская область

Сентябрь 2023 г. Москва



Проект реализуется в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства».



Описание идеи и концепции Проекта

- Точка притяжения туристов с Дальнего Востока и Сибири, других регионов России, а также международных туристов
- Горнолыжная деревня с прямым доступом к трассам и подъемникам
- Туристический хаб вблизи достопримечательностей Сахалина



Ключевые преимущества территории

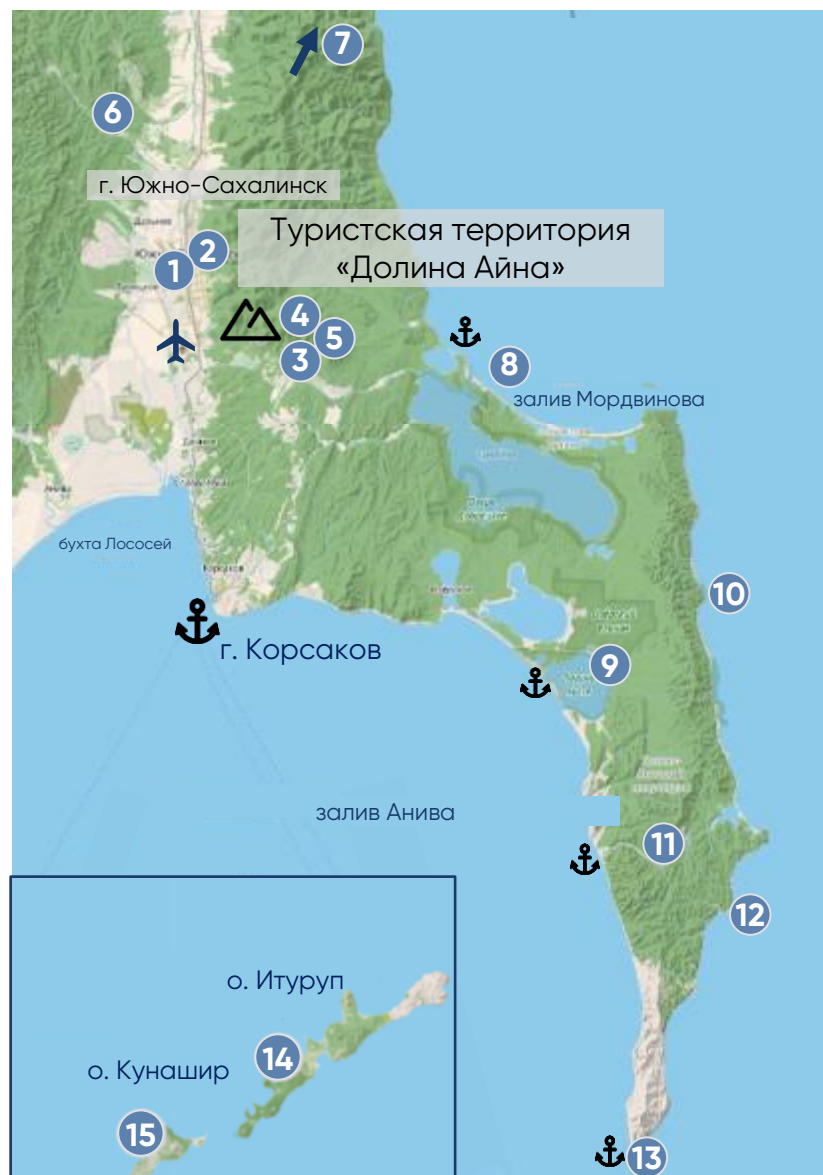
- Климатические особенности – длительный сезон катания, с ноября по апрель. Сухой северный снег, качество которого высоко ценится туристами
- Географическое положение – вблизи потенциального международного спроса со стороны Китая, Японии и Республики Корея
- Регулярное прямое авиасообщение – крупные города являются источником спроса на туристические услуги
- Видовые характеристики – расположение в живописной долине, в окружении гор Красная и Острая



Виды туризма

- | | |
|--------------------|-----------------|
| ➤ Гастрономический | ➤ Деловой |
| ➤ Рекреационный | ➤ Экологический |
| ➤ Активный | |





Краеведческий музей
(20 км, 35 мин.)



Синегорские
минеральные
источники
(40 км, 1 ч.)



Бирюзовые
озера
(129 км, 2 ч. 30 мин.)



Зооботанический
парк
(22 км, 35 мин.)



Бухта Тихая
(156 км, 2 ч. 45 мин.)



Мыс Евстафия
(148 км, 3 ч. 10 мин.)



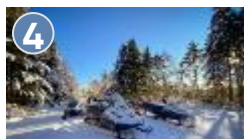
Останец Лягушка
(22,5 км, 50 мин.)



Крабалка
(56 км, 1 ч. 10 мин.)



Мыс Анива
(150 км, 2 ч. 10 мин.
+ 2 ч. лодка)



Экскурсия на
снегоходах
на г. Красную



Лагуна Буссе
(95 км, 1 ч. 50 мин.)



Остров Итуруп
(530 км, 1 ч. 10 мин.
на самолете)



Хомутовский водопад
(1 км, 17 мин. пешком)

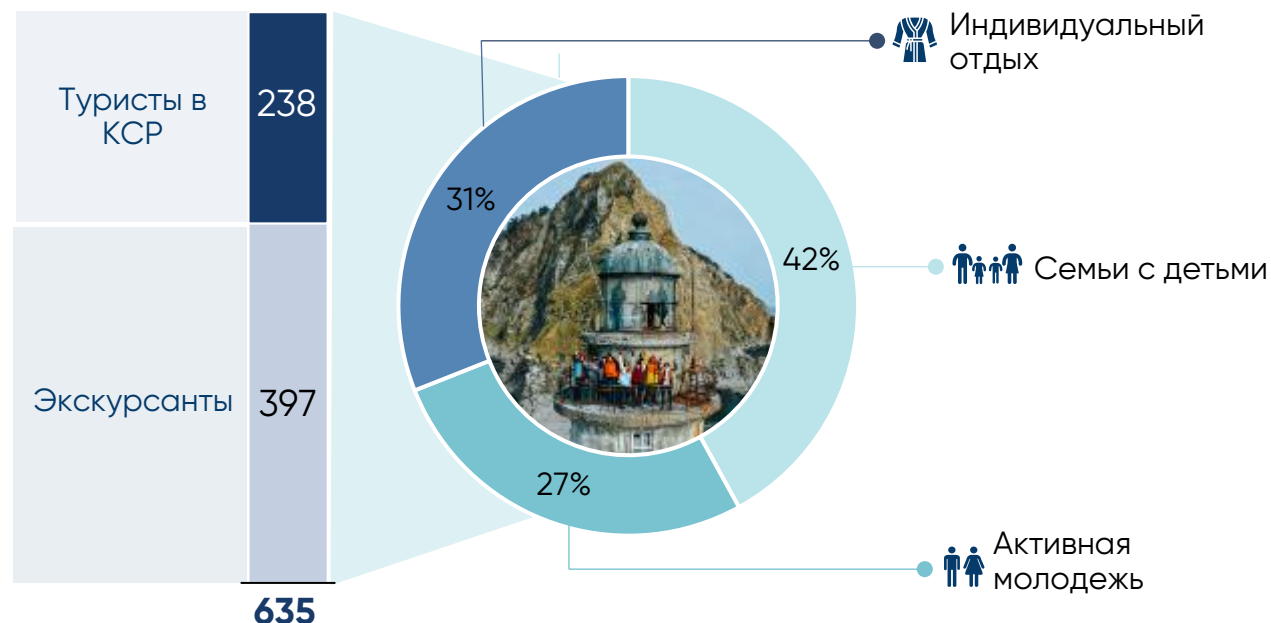


Мыс Великан
(110 км, 2 ч. 15 мин.)

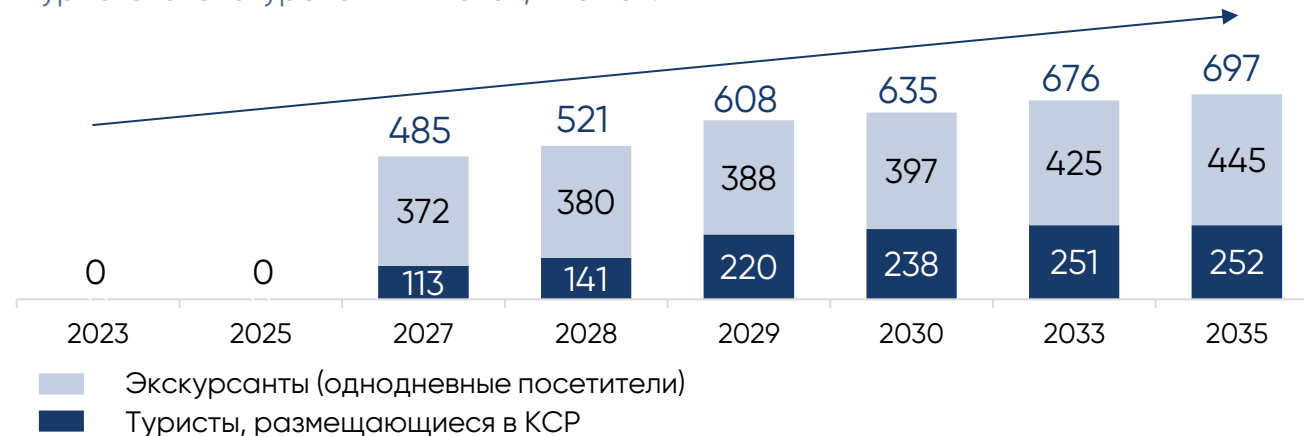


Остров Кунашир
(800 км, 2 ч. на
самолете)

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



Туристско-экскурсионный поток, тыс чел.



Средний чек туриста с размещением в КСР
12 тыс руб. в день

Средний чек экскурсанта
4 тыс руб. в день

Туристический поток на Курорт

- > Жители **Дальневосточного федерального округа** составят **55%** от общего турпотока, Согласно результатам социологического опроса, курорт «Долина Айна» заинтересовал **более 25% жителей Сибирского федерального округа**
- > Туристы из центральной части России будут проживать на курорте **7-10 дней**, что позволит обеспечить загрузку курорта **на уровне 60%**
- > Разнообразие досуговой и рекреационной инфраструктуры позволит ежегодно привлекать **более 400 тыс. однодневных туристов**, включая жителей Южно-Сахалинска и Сахалинской области

**101,3** га

Общая площадь

**635** тыс.

Туристических поездок в год

**30,6** млрд руб.

Общий объем инвестиций

**2600**

номеров

Номерной фонд

**2050**

Новых рабочих мест

**18**

ЛОТОВ

**Туристическая инфраструктура**

Перечень объектов

Гостиницы 3-5*, гостиницы семейного типа, гостиницы для персонала, коттеджи, шале, таунхаусы

- 1 очередь – 1 330 номеров
- 2 очередь – 1 270 номеров

2600 номеров

Рестораны, кафе и бары, банный комплекс, СПА, горные бани

Аквакомплекс, концертно-развлекательная площадка, спортивно-развлекательный комплекс, горнолыжные трассы

26,4
млрд руб.**Обеспечивающая инфраструктура**

Перечень объектов

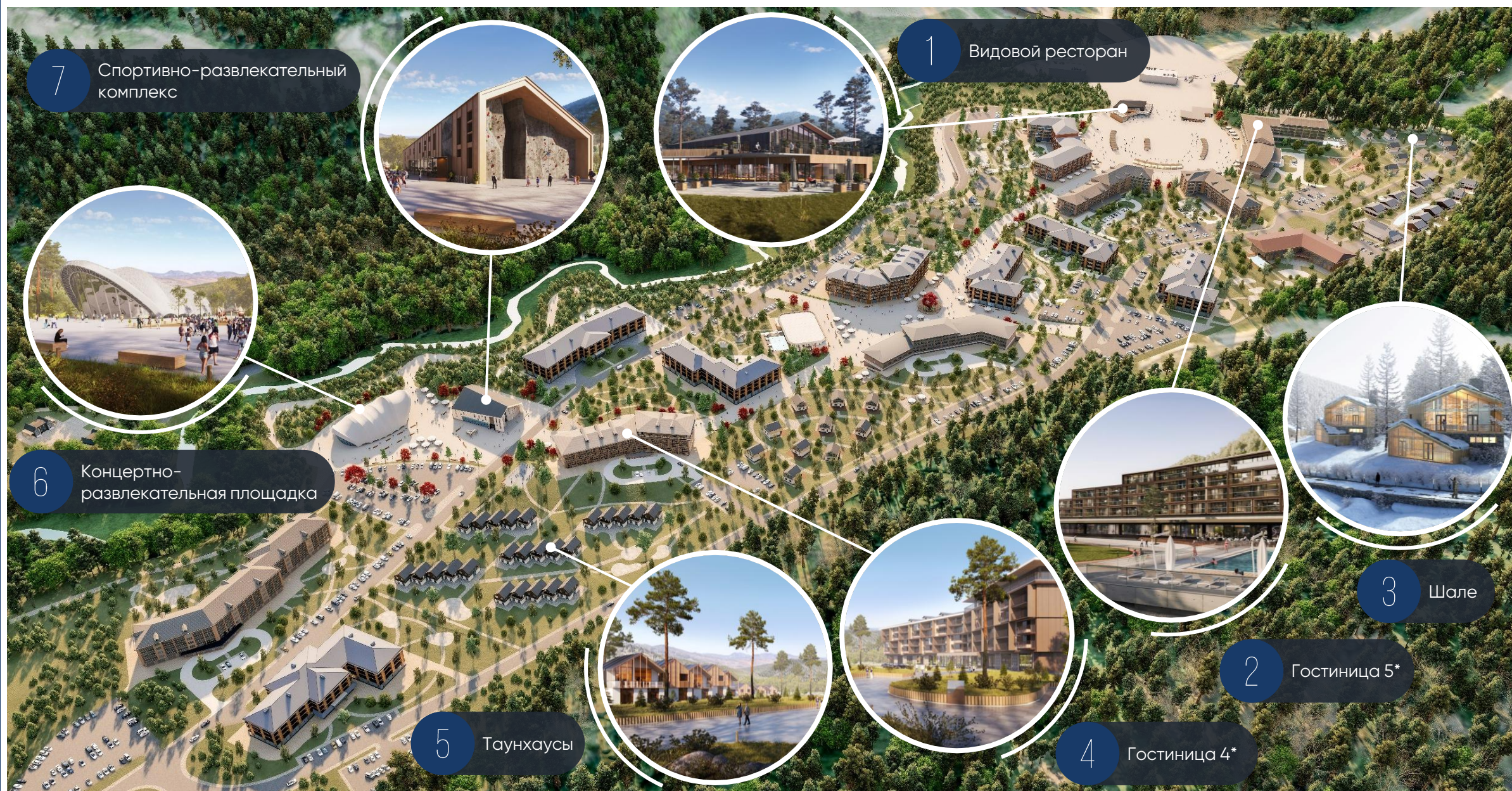
Технические характеристики

Автомобильные дороги	10 км – подъездная дорога 3 км – внутриплощадочные дороги
Энергетика	7,13 МВт
Водоснабжение	2 417 куб.м/сут.
Водоотведение	2 417 куб.м/сут.
Теплоснабжение	13,7 Гкал/ч
Променад, центральная площадь, пешеходная улица	4,4 га

4,2
млрд руб.

ТУРИСТИЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА





 Ввод в эксплуатацию 4 кв. 2026 г. Ввод в эксплуатацию 4 кв. 2028 г.

№	Наименование лота	Номерной фонд, ед.
1	Комплексный туристический проект «Горный воздух-1», 5*	160
2	Комплексный туристический проект «Горный воздух-2», 4*	160
3	Комплексный туристический проект «Горный воздух-3», 3*	150
4	Комплексный туристический проект «Горный воздух-4», 3*	150
5	Комплексный туристический проект «Горный воздух-5», 3*	120
6	Комплексный туристический проект «Горный воздух-6», 3*	120
7	Комплексный туристический проект «Горный воздух-7», 3*	120
15	Комплексный туристический проект «Горный воздух-15», 3*	175
16	Комплексный туристический проект «Горный воздух-16», 3*	175
8	Комплексный туристический проект «Горный воздух-8», 5*	120
9	Комплексный туристический проект «Горный воздух-9», 4*	120
10	Комплексный туристический проект «Горный воздух-10», 4*	135
11	Комплексный туристический проект «Горный воздух-11», 3*	215
12	Комплексный туристический проект «Горный воздух-12», 3*	120
13	Комплексный туристический проект «Горный воздух-13», 3*	120
14	Комплексный туристический проект «Горный воздух-14», 3*	120
17	Комплексный туристический проект «Горный воздух-17», 3*	160
18	Комплексный туристический проект «Горный воздух-18», 3*	160
ИТОГО		2600



Комплексный
туристический проект



5 звезд



160 номеров

Площадь земельного участка **4,99 га**

Состав лота:

Гостиница 5* – 150 ед., СПА-комплекс,
открытый бассейн, рестораны, бар

Магазины

Шале 5* – 10 ед., мангальные
зоны

Горные бани с купелью – 12 ед.

Инвестиции:

4 млрд руб.

NPV:

0,29 млрд руб.

IRR:

14,0 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



4 звезды



160 номеров

Площадь земельного участка **2,4 га**

Состав лота:

Гостиница 4* – 160 ед., СПА-зона, крытый
бассейн, кафе, конференц-зал, магазины

Видовой ресторан 300 мест

Инвестиции:

2,3 млрд руб.

NPV:

0,14 млрд руб.

IRR:

13,8 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



150 номеров

Площадь земельного участка **1,07 га**

Состав лота:

Гостиница 3* – 150 ед., хаммам, ресторан,
бар, переговорные комнаты

Инвестиции:

1,2 млрд руб.

NPV:

0,10 млрд руб.

IRR:

14,1 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



150 номеров

Площадь земельного участка **2,05 га**

Состав лота:

Гостиница 3* – 150 ед., кафе, переговорные комнаты
Банный комплекс, открытый подогреваемый
бассейн, джакузи, чайный бар

Инвестиции:

1,9 млрд руб.

NPV:

0,40 млрд руб.

IRR:

15,7 %

Срок окупаемости:

10 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **0,84 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3* – 120 ед., с
оборудованной кухней

Коммерческие площади – кофейня, магазины

Инвестиции:

0,9 млрд руб.

NPV:

0,20 млрд руб.

IRR:

20,2 %

Срок окупаемости:

6 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **0,95 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3* – 120 ед., с
оборудованной кухней

Коммерческие площади – детский клуб, магазины

Инвестиции:

0,9 млрд руб.

NPV:

0,13 млрд руб.

IRR:

18,2 %

Срок окупаемости:

6 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **1 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3* – 120 ед., с
оборудованной кухней

Коммерческие площади – аптека, магазины

Инвестиции:

0,9 млрд руб.

NPV:

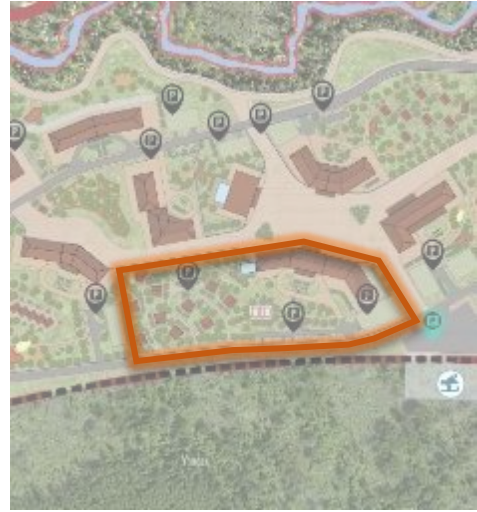
0,13 млрд руб.

IRR:

18,3 %

Срок окупаемости:

6 лет



Комплексный
туристический проект



5 звезд



120 номеров

Площадь земельного участка **2,5 га**

Состав лота:

Гостиница 5* – 110 ед., СПА-комплекс,
открытый бассейн, рестораны, бар

Коммерческие площади – магазины

Шале 5* – 10 ед., мангальные
зоны

Инвестиции:

2,9 млрд руб.

NPV:

0,15 млрд руб.

IRR:

13,9 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



4 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **1,9 га**

Состав лота:

Гостиница 4* – 110 ед., оздоровительный комплекс
с крытым бассейном и джакузи, рестораны

Коттеджи 4* – 10 ед.

Инвестиции:

1,6 млрд руб.

NPV:

0,05 млрд руб.

IRR:

13,6 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



4 звезды



135 номеров

Площадь земельного участка **2,8 га**

Состав лота:

Гостиница 4* – 110 ед. с рестораном, кафе,
СПА-комплексом с крытым бассейном

Таунхаусы 4* – 25 ед.

Инвестиции:

1,8 млрд руб.

NPV:

0,12 млрд руб.

IRR:

14,0 %

Срок окупаемости:

11 лет

Инвестиционные лоты



Комплексный
туристический проект



3 звезды



215 номеров

Площадь земельного участка **2,94 га**

Состав лота:

Гостиница 3* – 215 ед., кафе и бар,
переговорные комнаты, магазины
Концертно-развлекательная площадка

Инвестиции:	NPV:	IRR:	Срок окупаемости:
1,8 млрд руб.	0,06 млрд руб.	13,6 %	11 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **1,87 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3*,
120 ед. с оборудованной кухней
Веревочный парк

Аквакомплекс с открытым
подогреваемым бассейном, зоной с
шезлонгами, крытым бассейном

Инвестиции:	NPV:	IRR:	Срок окупаемости:
1,4 млрд руб.	0,26 млрд руб.	18,3 %	6 лет

Инвестиционные лоты



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **2,4 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3*, 120 ед.
с оборудованной кухней, кофейня

Спортивно-развлекательный
комплекс со скалодромом,
батутами, детской зоной

Инвестиции:

1,3 млрд руб.

NPV:

0,20 млрд руб.

IRR:

15,5 %

Срок окупаемости:

10 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



120 номеров

Площадь земельного участка **1,07 га**

Состав лота:

Гостиница семейного типа 3*, 120 ед.
с оборудованной кухней
Коммерческие площади – магазины

Инвестиции:

0,9 млрд руб.

NPV:

0,12 млрд руб.

IRR:

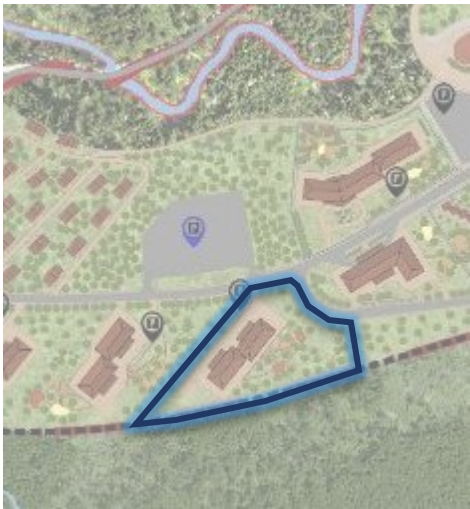
18,8 %

Срок окупаемости:

6 лет



15



Комплексный
туристический проект



3 звезды



175 номеров

Площадь земельного участка **1,58 га**

Состав лота:

Гостиница для персонала – 175 ед., зона кухни,
прачечная

Коммерческие площади – кафе-столовая

Инвестиции:

0,7 млрд руб.

NPV:

0,03 млрд руб.

IRR:

13,7 %

Срок окупаемости:

11 лет



16



Комплексный
туристический проект



3 звезды



175 номеров

Площадь земельного участка **1,75 га**

Состав лота:

Гостиница для персонала – 175 ед., зона кухни,
прачечная, фитнес-зал

Коммерческие площади

Инвестиции:

0,6 млрд руб.

NPV:

0,01 млрд руб.

IRR:

13,5 %

Срок окупаемости:

11 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



160 номеров

Площадь земельного участка **1,73 га**

Состав лота:

Гостиница для персонала – 160 ед.,
зона кухни, прачечная

Коммерческие площади

Инвестиции:

0,5 млрд руб.

NPV:

0,02 млрд руб.

IRR:

13,7 %

Срок окупаемости:

10 лет



Комплексный
туристический проект



3 звезды



160 номеров

Площадь земельного участка **1,51 га**

Состав лота:

Гостиница для персонала – 160 ед., зона кухни,
прачечная, фитнес-зал

Коммерческие площади – магазин «у дома»

Инвестиции:

0,6 млрд руб.

NPV:

0,02 млрд руб.

IRR:

13,7 %

Срок окупаемости:

10 лет

ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Технологическое присоединение

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19 февраля 2022 г. N 218

Тип объекта	Объект инженерной инфраструктуры	Характеристики	Точка подключения	Стоимость, тыс руб.	Период реализации	Источник финансирования
 Электроснабжение	> ПС 35 кВ с трансформаторами 2х10 МВт – 1 шт.; > КЛ 35 кВ от ПС 35 кВ «Горная деревня» до ТТ – 6 км; > Трансформаторная подстанция (ТП) 10/0,4 кВ – 9 шт.; > КЛ 10 кВ – 22,2 км	7,13 МВт	ПС 35 кВ «Горная деревня» в 6 км от ТТ	735 867	2024–2028 гг.	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
 Газоснабжение	> Газорегуляторный пункт (ГРП) 2,3 тыс. куб. м/час – 1 шт.; > Газопровод высокого давления Ду 100 мм – 6,5 км; > Газопроводы среднего давления Ду 250 мм для подведения газа напрямую к котлам в зданиях – 5,9 км	2 326,5 куб. м/ч (13,7 Гкал/час)	Подключение от газораспределит. сетей в г. Южно-Сахалинске	199 141	2024–2028 гг.	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)

Новое строительство

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19 февраля 2022 г. N 218

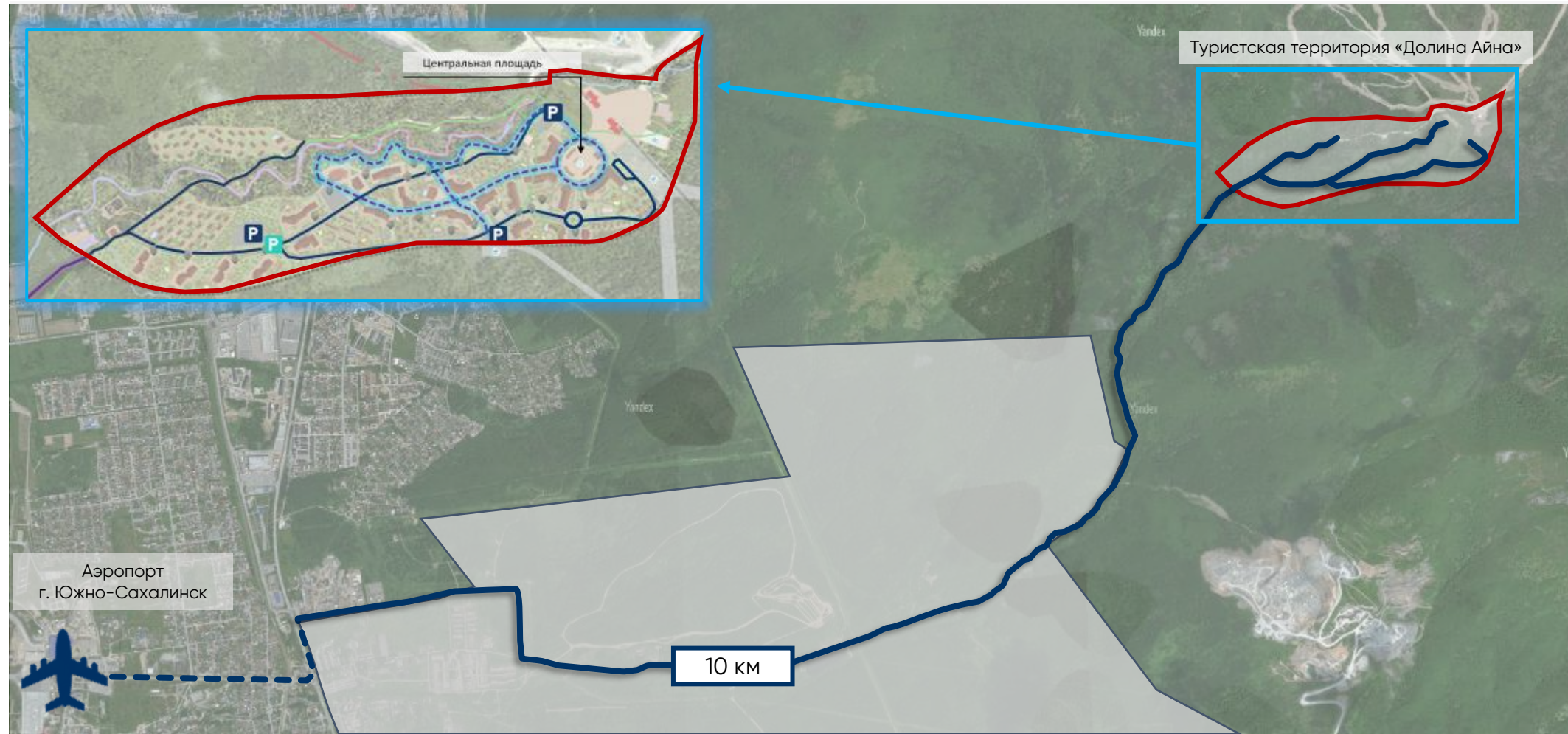
 Водоснабжение	> ВЗУ, 330 куб. м/час, водозаборная скважина, насосная станция с оборудованием по очистке воды и резервуаров чистой воды (2 шт. по 800 куб. м) – 1 шт.; > Водопроводные сети Ду 300–400 мм – 3,21 км; > Водопроводные сети Ду 100–250 мм – 4,78 км	2 417 куб. м/сут.	Новые ВЗУ на ТТ	547 259	2024–2028 гг.	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
 Хозяйственно–бытовая канализация	> Канализационные очистные сооружения – 2 шт. производительностью по 1,2 тыс. куб. м/сут. > Канализационные сети Ду 300–400 мм – 2,12 км; > Канализационные сети Ду 200–250 мм – 3,69 км	2 417 куб. м/сут.	Новые КОС на ТТ	206 883	2024–2028 гг.	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
 Дождевая канализация	> Очистные сооружения дождевой канализации – 2 шт. по 12,175 куб. м/час; > Сети дождевой канализации 400–450 мм – 1,0 км; > Сети дождевой канализации 300–400 мм – 3,17 км; > Сети дождевой канализации 100–300 мм – 1,34 км	1 272 куб. м	Новые ОСДК на ТТ	253 322	2024–2028 гг.	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)

Финансирование за счет мобильного оператора ПАО «Ростелеком»

 Сети связи	> Двухотверстная телефонная канализация	392 тел. ном.	Подключение от точек вблизи территории	21 100	2024–2028 гг.	ПАО «Ростелеком»
--	--	---------------	--	--------	---------------	------------------

ИТОГО технологическое присоединение и новое строительство

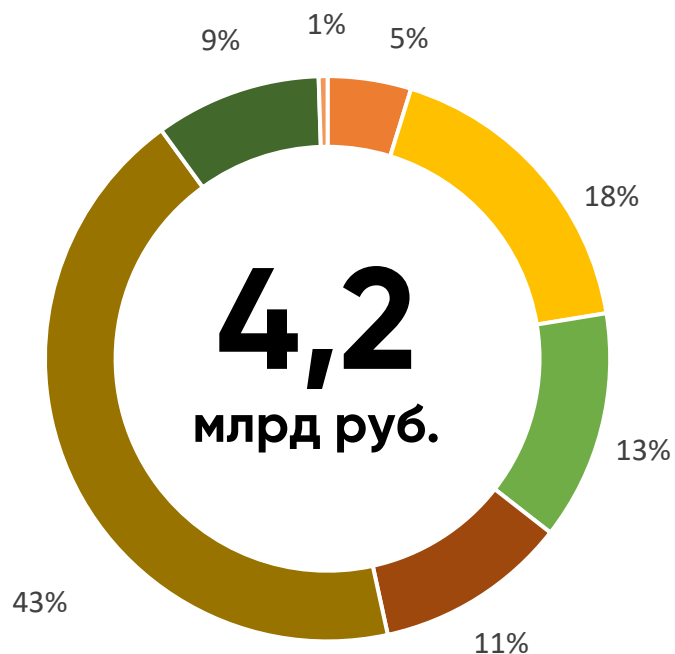
1 963 571



Условные обозначения

- | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|
| Трассировка подъездной дороги | Дорога от аэропорта | Остановочный павильон | Зона обороны и безопасности |
| Границы туристской территории | Пешеходные зоны, променады у набережной | Парковочные места | |

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218			
Объекты	Показатель	Статус	Стоимость, тыс руб.
Дороги и проезды к туристской территории	10 км	Нов.	1 423 365
Внутриплощадочные дороги и проезды	3 км	Нов.	282 153
Парковки	479 мест	Нов.	102 710
Остановочный павильон	1 ед.	Нов.	1 976
Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 07.03.2018 №237			
Центральная площадь	1,5 га	Нов.	131 644
Пешеходная улица, променада у набережной	2,7 га	Нов.	264 635
ИТОГО транспортная инфраструктура			2 206 483



- Газоснабжение
- ТП и сети электроснабжения
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Автомобильные дороги, парковки
- Пешеходные зоны
- Сети связи

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 19.02.2022 №218

Объект	Стоимость, тыс руб.,	Период реализации	Источник финансирования
Газоснабжение	199 141	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
ТП и сети электроснабжения	735 867	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
Водоснабжение	547 259	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
Хозяйственно-бытовая канализация	206 883	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
Дождевая канализация	253 322	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
Автомобильные дороги (проезды, парковки)	1 810 204	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
ИТОГО		3 752 676	

Финансирование в рамках Постановления Правительства РФ от 07.03.2018 №237

Объект	Характеристика	Стоимость, тыс руб.	Период реализации	Источник финансирования
Пешеходные зоны	Променад у набережной р.Марковка, пешеходная улица, освещение, велодорожка, центральная площадь	396 279	2024-2028	Минстрой России (59%) Сахалинская область (41%)
ИТОГО		396 279		

Финансирование за счет мобильного оператора ПАО «Ростелеком»

Объект	Характеристика	Стоимость, тыс руб.	Период реализации	Источник финансирования
Сети связи	Двухотверстная телефонная канализация. 392 тел. ном.	21 100	2024-2028	Реализуется ПАО «Ростелеком»
ИТОГО		21 100		

1. Воссоздание зеленого каркаса

Восстановление территории, поврежденной природными катаклизмами. Высадка местных видов деревьев, создание цветущих круглый год декоративных садов, природных цветников, создание естественных зеленых барьеров.



94%
воссоздание территории
сухостоя

28 260
деревьев будет высажено на
территории

16 900
кустарников появится на
территории

2. Сохранение редких видов растений Красной книги

Сохранение 100% выявленных краснокнижных растений территории – обустройство безопасных зон по наблюдению за ними. Гости курорта смогут познакомиться с редкими уникальными видами растений Красной книги курорта.



90%
растений Красной книги
будут сохранены на
территории

10%
растений Красной книги будут
пересажены для комфортного
их произрастания

3. Сохранение водных ресурсов р. Марковка

река Марковка – водный объект высшей категории рыбохозяйственного назначения. Концепция устойчивого развития предусматривает **воспроизведение и сохранение биоресурсов**.



**19 тыс.
мальков**
мальки рыбы горбуши
будут выпущены в реку
для сохранения
биоразнообразия

4. Ответственное потребление

Внедрение раздельного сбора фракций ТКО с дальнейшей передачей **более 60% на переработку**.



1 997 тонн в год
отходов будут отправлены на
переработку, полный отказ от
пластика

на 37%
сократятся расходы на вывоз
ТКО

0,28 года
окупаемость внедрения
инфраструктуры для раздельного
сбора отходов

Логотип бренда

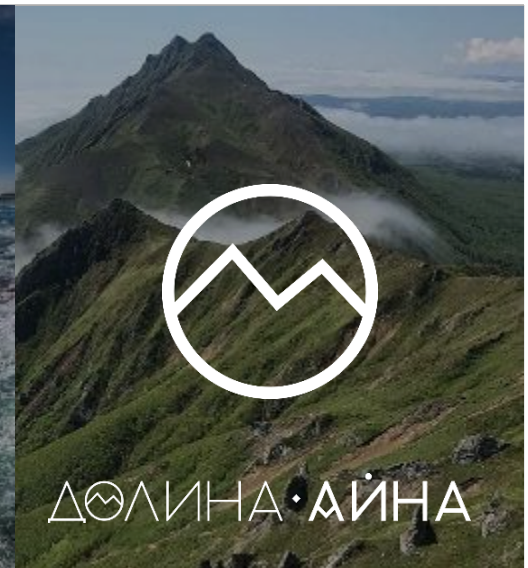


Буква «А» в
начертании древней
системы знаков Айнов

ДОЛИНА·АЙНА

В окружность буквы «О»
вписаны элементы
иконографики

Элементы бренда



ПОДДЕРЖКА ГОСУДАРСТВА И ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА





Суммарная выручка проекта, без НДС (2027-2037)

104,9 млрд руб.



NPV проекта

2,6 млрд руб.



Простой срок окупаемости проекта

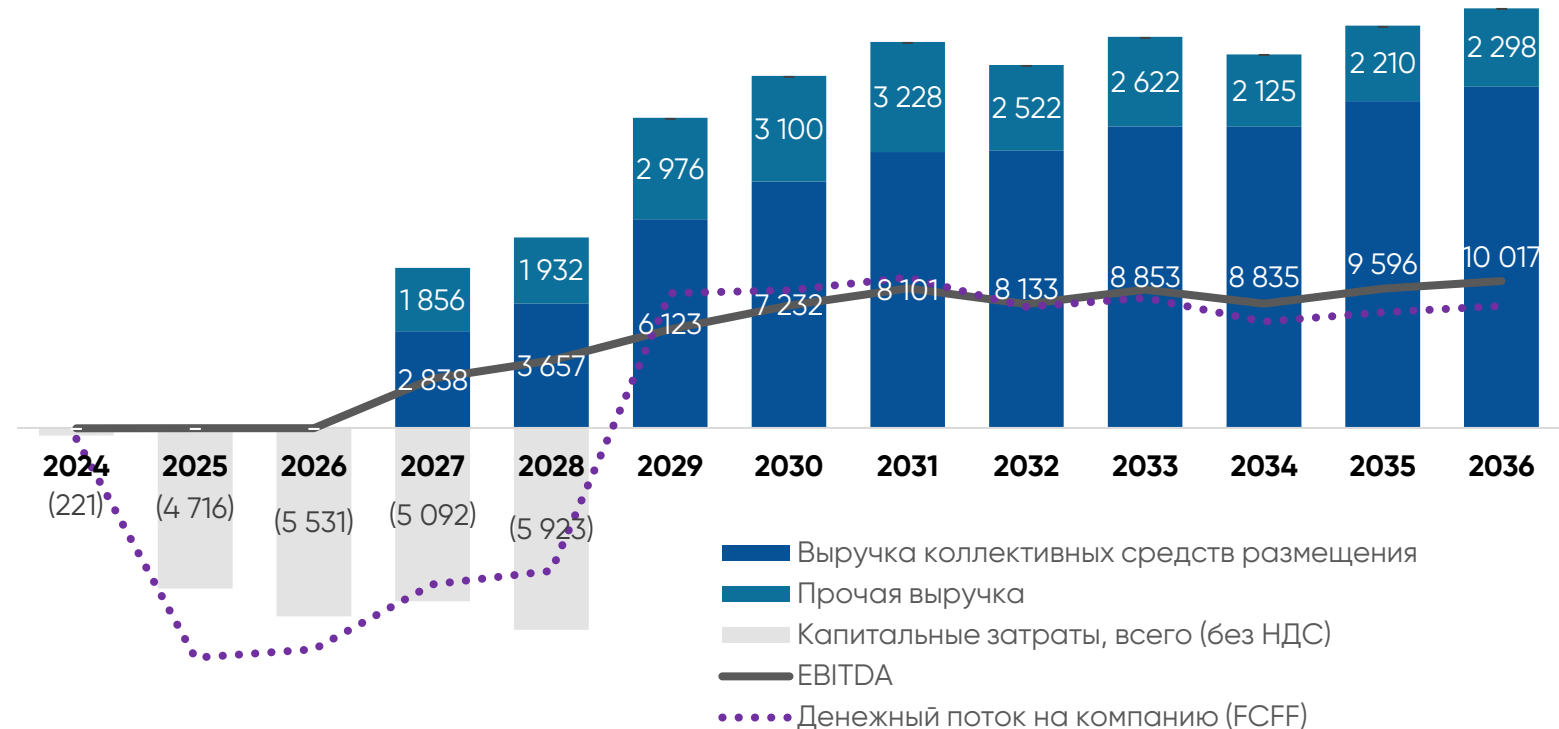
11 лет



IRR проекта

14,5%

Денежные потоки по годам (млн руб.)





Кумулятивный вклад
проекта в ВРП региона к
2037 г.

0,3 %



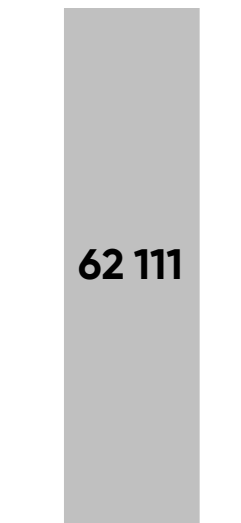
Инвестиции в проект
30,6 млрд руб.



Новые рабочие места в
сфере туризма к 2030 г.

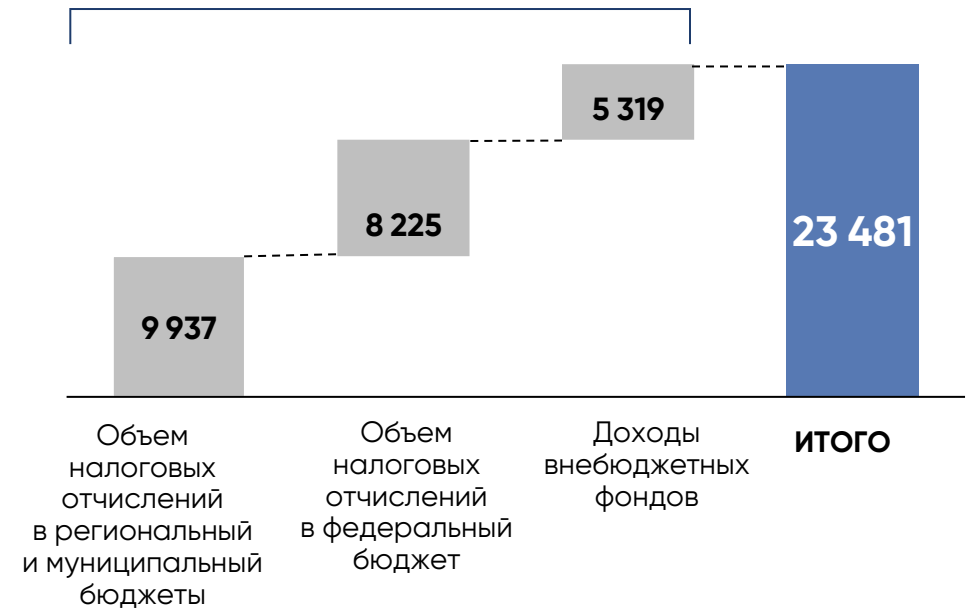
2050 мест

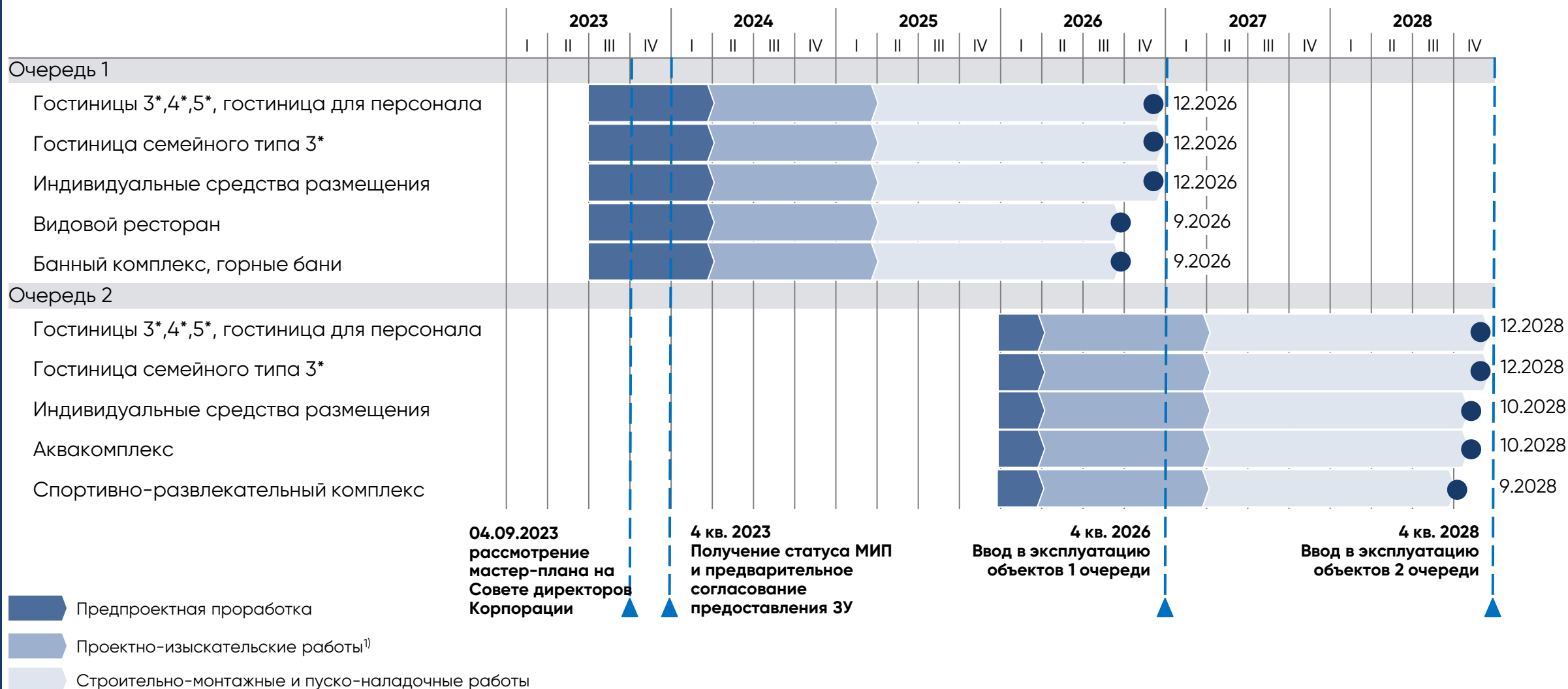
Совокупный социально-экономический эффект туристской территории, 2027-2037 гг. [млн руб.]



Рост ВРП
Сахалинской
области за счет
оказанных услуг
в области
туризма

Налоговый эффект для бюджетов всех уровней
и внебюджетных фондов **23,5 млрд руб.**



¹⁾ Включая госэкспертизу и разрешение на строительство

ТУРИЗМ.РФ

КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

