

The image is a 3D architectural rendering of a ski resort complex. It features numerous multi-story buildings with modern, angular designs, some with large glass facades. The buildings are arranged in a cluster, with some larger central structures and smaller ones around the perimeter. The entire complex is set in a snowy mountain environment, with dense evergreen forests surrounding the buildings. A winding road or path is visible, leading through the resort. The sky is a soft, hazy blue. The overall style is clean and professional, typical of architectural visualization.

МАСТЕР-ПЛАН туристской территории "Лагонаки" (Очередь 1)

Республика Адыгея, Майкопский район,
Лагонакское нагорье



ТУРИЗМ.РФ

Декабрь 2021

Содержание

Страница

1. Описание туристской территории	3
2. Туристский поток и целевая аудитория курорта	4
3. Объекты туристской и обеспечивающей инфраструктуры	8
4. Финансирование и эффекты от реализации	20
5. Оркестровка реализации проекта	22
6. План-график реализации проекта	23

Курорт расположится в Республике Адыгея на Лагонакском нагорье в 83 км от Майкопа, вблизи Кавказского биосферного заповедника

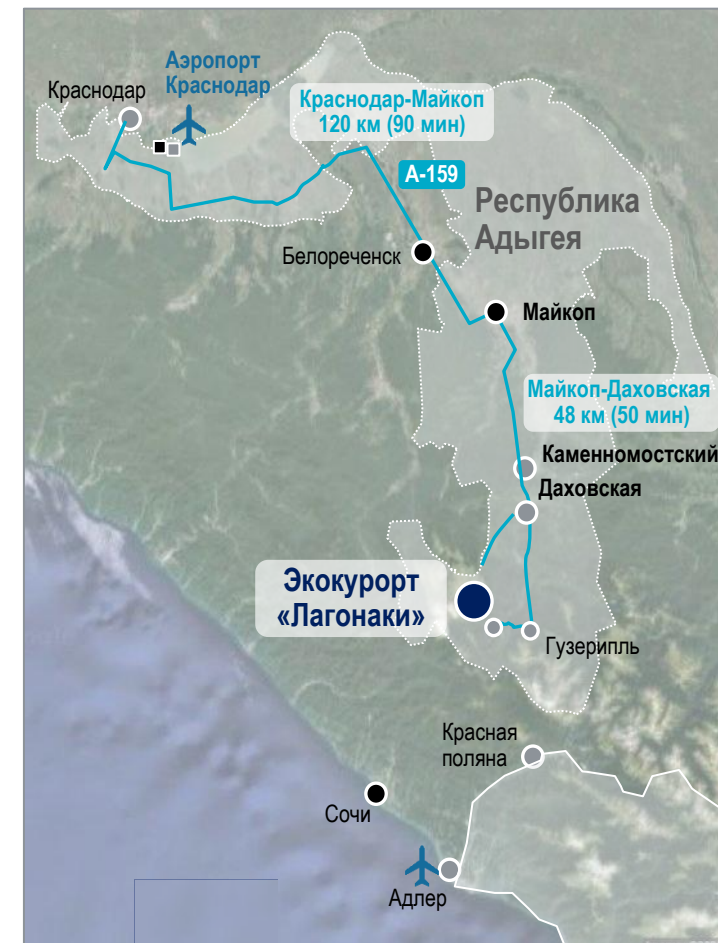
Описание идеи и концепции проекта

Экокурорт "Лагонаки" (Очередь 1) – всесезонный горный экокурорт, в зимнее время года ориентированный в основном на горнолыжный туризм, а в летнее – на рекреационный, приключенческий и экологический. Состав проекта в рамках первой Очереди:

- > **Горная туристическая деревня** с комплексом малоэтажных отелей категории 3*, 4* и апартаментов, общим номерным фондом – 650 номеров;
- > **Горнолыжный комплекс** с 20 км трасс и 8,5 км канатных дорог.

Основные показатели туристской территории

- | | |
|--|---|
| > Турпоток 405 тыс. чел./год , в т.ч 76 тыс. чел. размещение в КСР Очереди 1 экокурорта | > Номерной фонд – 3 000 номеров и 20 ед. шале (Очереди 1-3) |
| > Среднее количество дней на одну поездку – 4 дня | > Средние расходы туристов в день – 5,9-7,1 тыс. руб. |
| > Единоновременная емкость номерного фонда Очереди 1 – 1 300 чел. | > Горнолыжный комплекс - 36 км трасс, 16 км канатных дорог (Очереди 1-3) |
| > Единоновременная емкость Курорта – 6 120 чел. (Очереди 1-3) | |



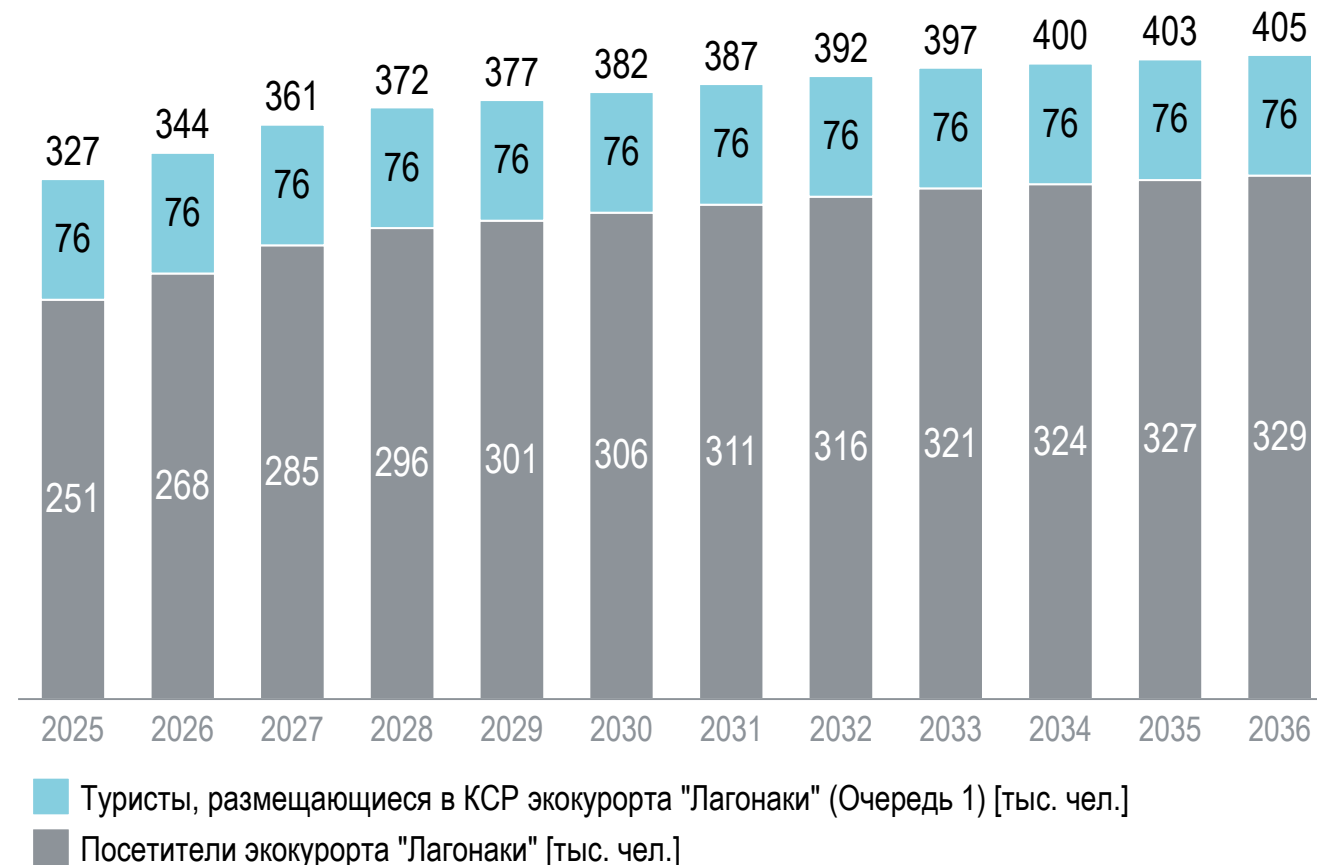
1) Проект предусматривает дальнейшее развитие, предполагающее реализацию Очередей 2 и 3 строительства. Детальный анализ будущих очередей не предусмотрен в рамках настоящего Документа

Ежегодный турпоток туристской территории составит 405 тыс. чел., в том числе 76 тыс. туристов будут размещаться в КСР экокурорта

Предпосылки прогноза

- > Рост турпотока на уровне с историческим темпом роста Республики Адыгея +3,6% с 2025 по 2028 год, стабилизация роста на +1% в год с 2029 и далее
- > Территория плато Лаго-Наки – **якорная туристская территория Республики Адыгея, не менее 74% туристов**, приезжающих в Республику, посещают плато Лаго-Наки
- > На текущий момент развитие организованного туризма в регионе сдерживает:
 - Низкая обеспеченность туристской и транспортной инфраструктурой
 - Высокий уровень износа существующих в регионе КСР
- > В прогнозе развития территории предполагается **снятие существующих транспортных ограничений** и создание комфортных условий для организованного отдыха на плато

Туристский поток экокурорта «Лагонаки»¹⁾, 2025 – 2036



1) Очередь 1

Экокурорт «Лагонаки» выделяется наличием горнолыжных трасс легкой и средней сложности, что будет актуально для начинающих, ценителей комфортного горнолыжного катания и семейного отдыха

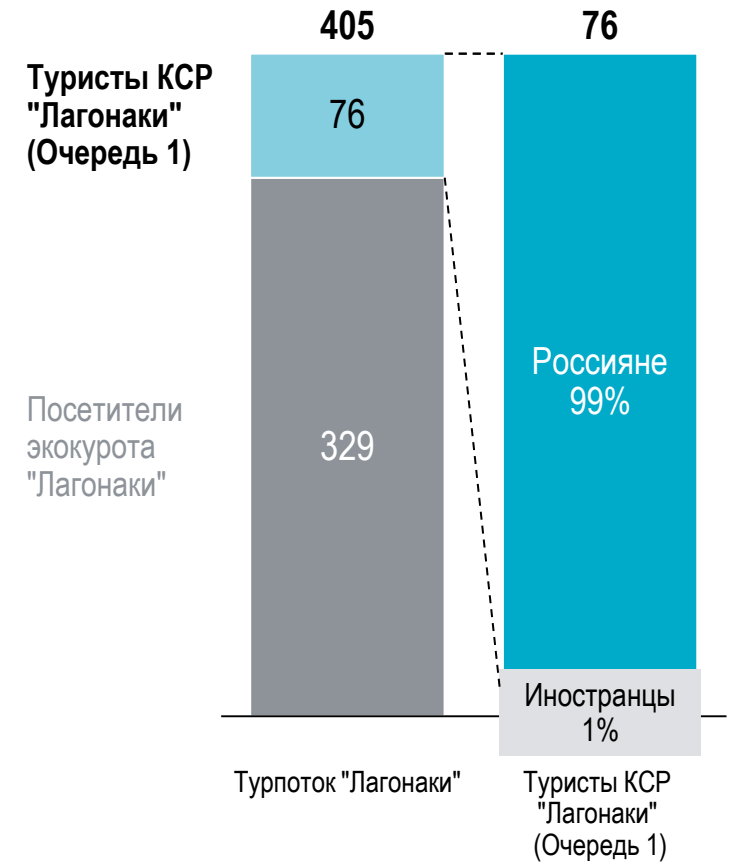
	Лагонаки (Очередь 1)	Красная поляна ¹⁾	Архыз	Шерегеш
Протяженность трасс	20 км (36 км) ²⁾	30 км (167 км) ³⁾	25 км	35 км
Трассы, доля синих и зеленых	 100%	 48%	 67%	 58%
Перепад высот (самая высокая точка курорта)	820 м (2 369 м)	1340 м (2 375 м)	1190 м (2 840 м)	670 м (1 270 м ⁴⁾)
Транспортная доступность	> 200 км от международного аэропорта города Краснодар	> 50 км от международного аэропорта города Сочи	> 210 км от международного аэропорта города Минеральные воды	> 170 км от международного аэропорта города Новокузнецк

1) Курорт Красная Поляна, не включая курорты Роза Хутор и Газпром Лаура; 2) Протяженность трасс Очередей 1-3; 3) Протяженность трасс на всех курортах региона Красная поляна; 4) Не включая гору Мустанг

В целевой аудитории выделяется 5 основных сегментов; ключевыми группами станут семьи с детьми и компании друзей

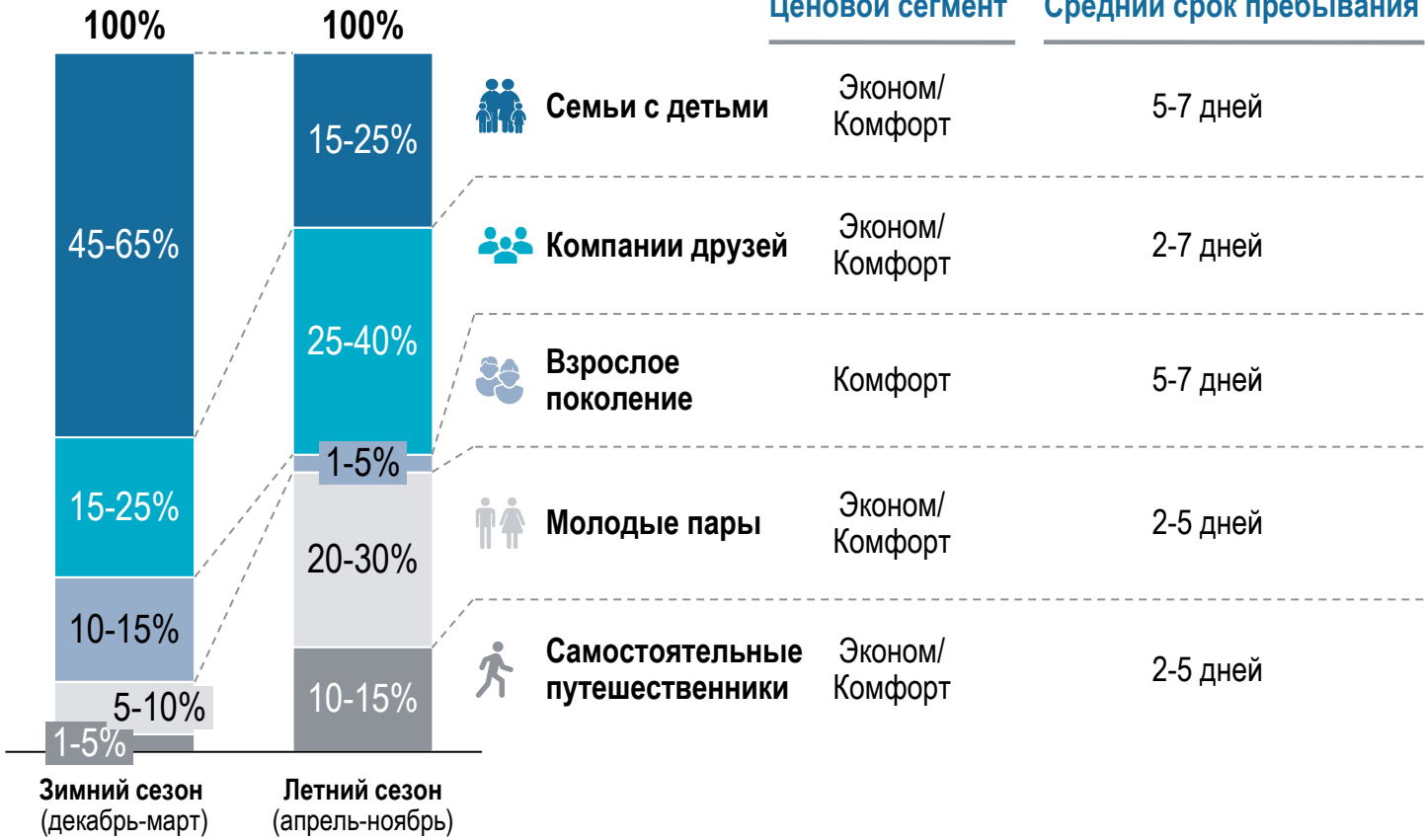
1 Курорт будет привлекать российских туристов

Детализация турпотока [тыс. чел./год]



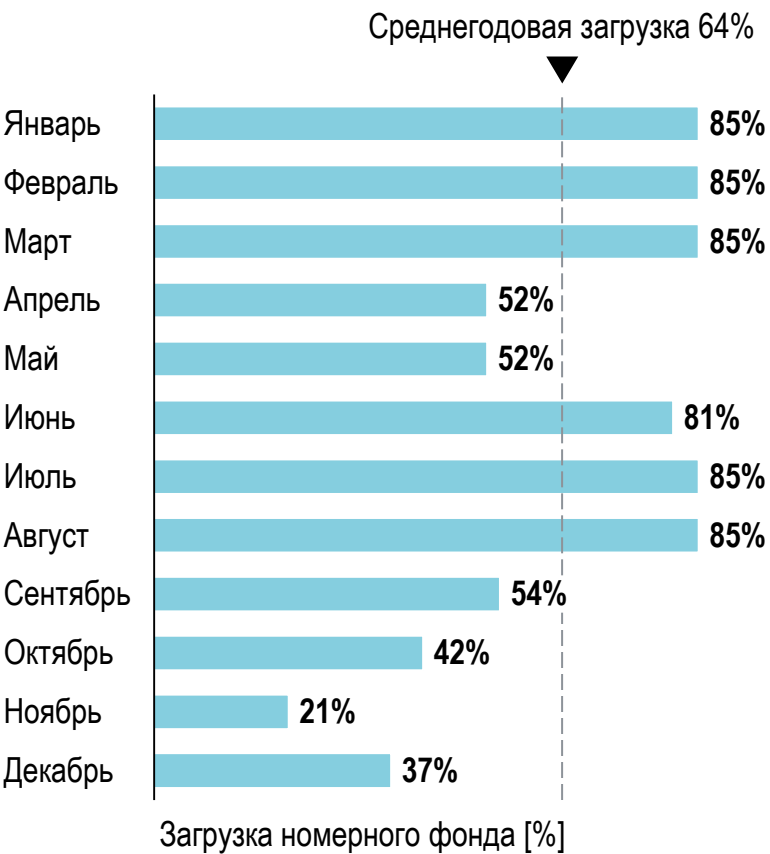
2 Целевые сегменты ориентированы на комфортный и доступный отдых, в том числе горнолыжный отдых зимой и экологический летом

Сегменты туристов по сезонам [%]

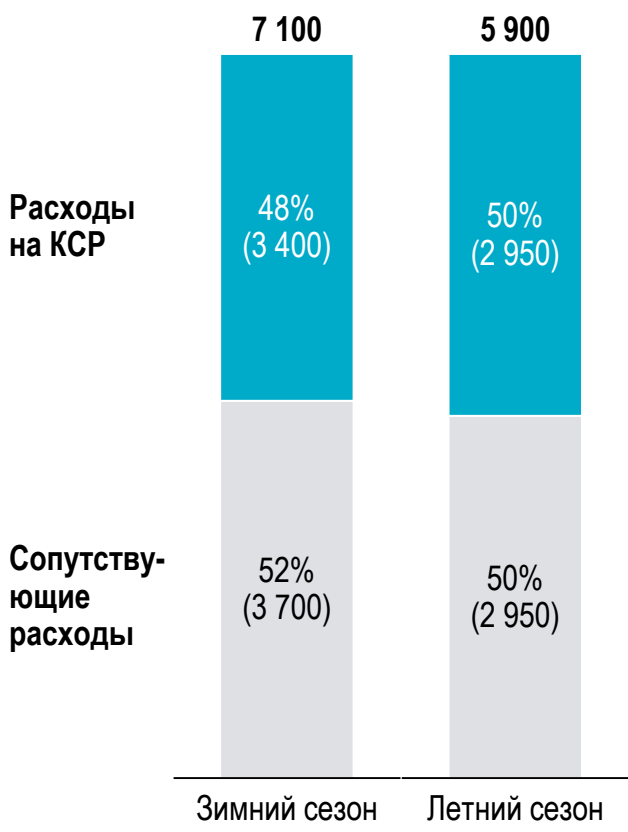


Всесезонное предложение курорта обеспечит **равномерную загрузку в течение года**, зимой средний чек будет выше из-за ски-пассов

Загрузка номерного фонда месяцам [%]



Средний чек курорта [руб./день]

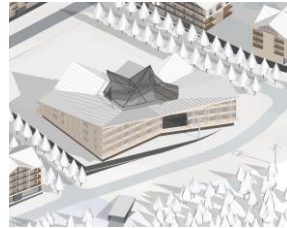
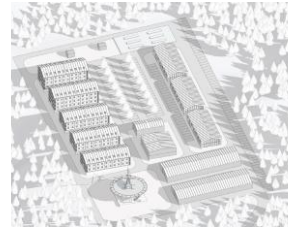


Основные показатели (Очередь 1)

- > Средневзвешенный ADR¹⁾ – **5366 руб. (отели), 5886 руб. (апартаменты)**
 - > Категории гостиниц – **3*, 4***
 - > Среднее число человек в номере – **2 чел. (отели и апартаменты)**
 - > Среднее количество дней – **4 дня**
-
- > Средний чек на питание – **1220 руб.**
 - > Средний чек на ски-пасс (зима) – **1800 руб./билеты (лето) – 1200 руб.²⁾**
 - > Средний чек на ритейл – около **400 руб.**
 - > Средний чек на прочие расходы – **220 руб.**

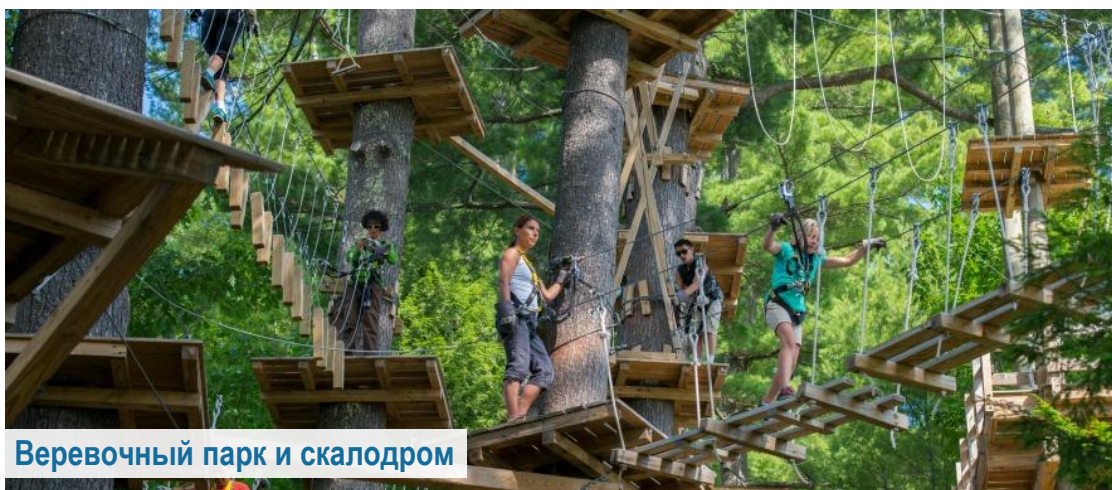
1) ADR – Average Daily Rate (средняя стоимость номера в сутки) 2) Стоимость взрослого туристического билета летом в сравнимых курортах от 800 до 2200 руб.

В рамках Очереди 1 на территории будут построены 6 основных туристских объектов совокупной стоимостью 13,6 млрд руб.

	Гостиница 3* (Ibis) ¹⁾	Гостиница 4* (Tribe) ¹⁾	Гостиница 4* (Novotel) ¹⁾	Апартаменты	Горнолыжный комплекс	Административная и общая инфраструктура
Характеристики						
Стоимость Очередь 1 [млрд руб.]²⁾	> 11,5 тыс. кв. м > 180 номеров	> 12,5 тыс. кв. м > 150 номеров	> 13,0 тыс. кв. м > 140 номеров	> 14,2 тыс. кв. м > 180 номеров	> 20 км трасс > 8,5 км канатных дорог > Центральный хаб	> 45,7 тыс. кв. м > Welcome-зона > Паркинг > Сервисная зона
	1,04	1,36	1,27	1,17	6,43	2,29
Период реализации	2022 - 2024 гг.	2022 - 2024 гг.	2022 - 2024 гг.	2022 - 2024 гг.	2022 - 2024 гг.	2022 - 2024 гг.

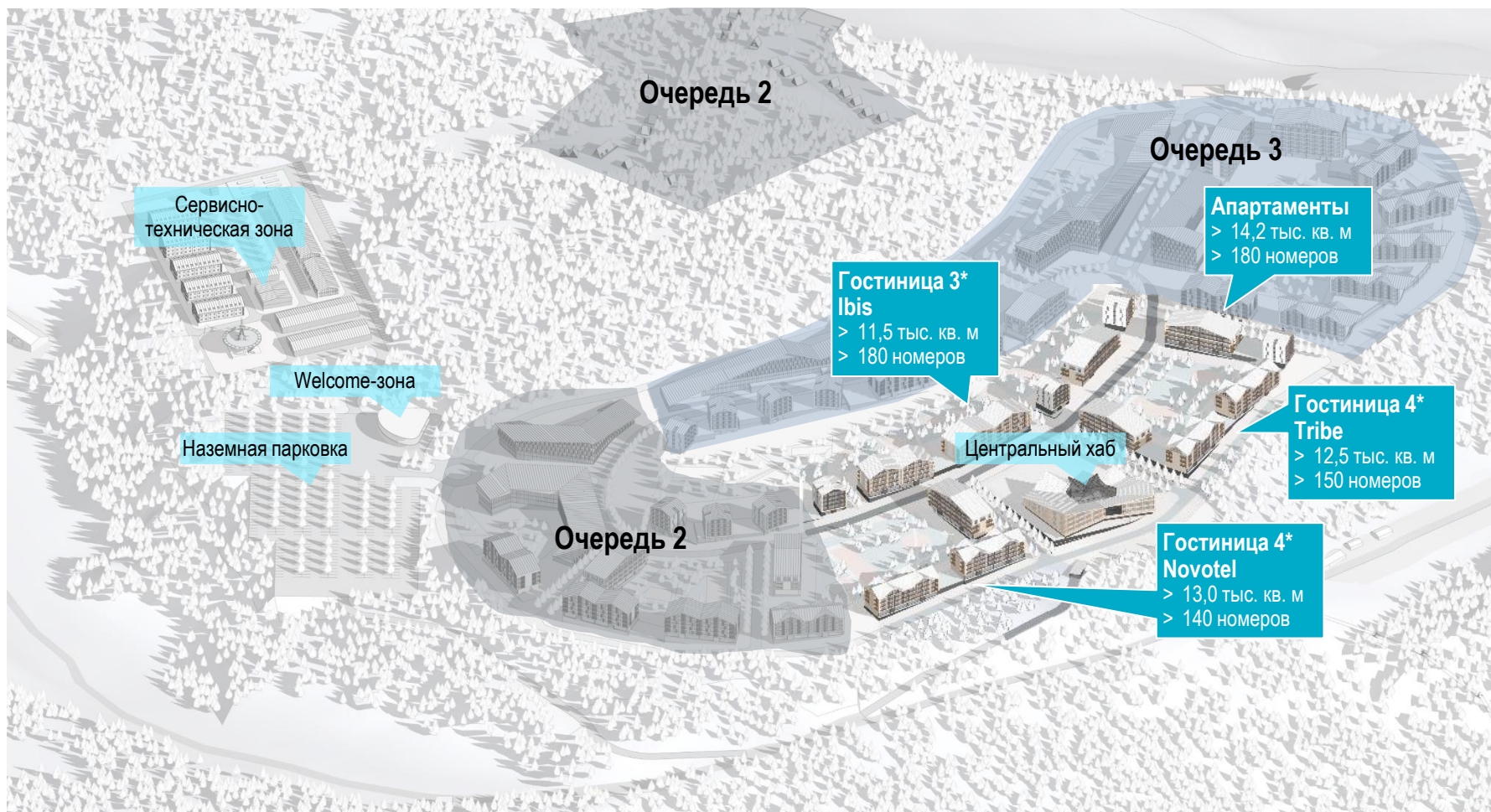
1) Предполагаемый гостиничный оператор, будет уточняться 2) С учетом внутривъездной инфраструктуры, финансируемой инвестором, без инфляции

Дополнительная туристская инфраструктура¹⁾



1) В рамках следующих очередей строительства предполагается дальнейшее развитие дополнительной туристской инфраструктуры: тематические экологические тропы, смотровые площадки, горные аттракционы (родельбан, троллей), банные комплексы и аквазоны, велопарк, и т.д.

Общий объем строительства экоккурорта "Лагонаки" составит 96,8 тыс. кв. м, 650 номеров (в рамках Очереди 1)



Основные показатели строительства (Очередь 1)

Суммарная площадь территории

64,0¹⁾ га

Суммарный объем строительства

96,8 тыс. кв. м

Площадь объектов размещения

51,2 тыс. кв. м

Коммерческая площадь

4,8 тыс. кв. м

1) Совокупная площадь территории «Верхней деревни» для Очереди 1-3

В рамках Очереди 1¹⁾ на курорте будет построено 20 км синих и зеленых горнолыжных трасс и 8,5 км канатных дорог

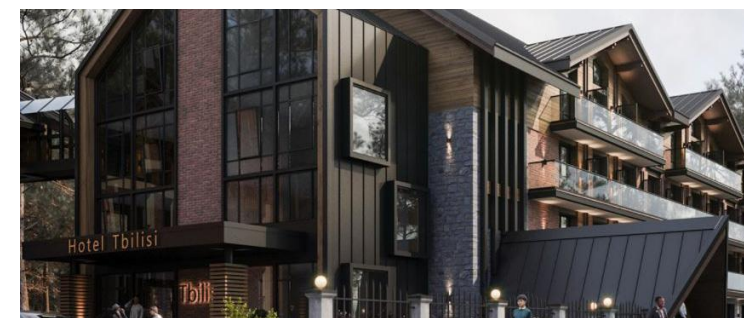


Легенда

- дорога Даховская-Лагонаки
- дорога к Нижней деревне
-  горнолыжные склоны
-  горнолыжные склоны Очереди 2-3
- сеть канатных дорог
- 8 № склона
- 1 № канатной дороги

1) Всего в рамках Очерей 1-3 будет построено 36 км трасс и 16 км канатных дорог

Архитектурная концепция экокорта "Лагонаки" будет выдержана в стиле Нео Шале и уточнена при проектировании



При создании экокорта "Лагонаки" предусматривается использование принципов устойчивого развития для минимизации ущерба территории



1 Конвертация "дикого" туризма в организованный

Предоставление возможности организованных условий отдыха для обеспечения контроля и ограничения антропогенной нагрузки "дикого туризма"



2 Энергосберегающие и инновационные технологии³⁾

Термостаты, светодиодное освещение, "умные" системы управления освещением, коллекторы дождевой воды и системы вторичного использования воды



3 Зеленая энергетика³⁾

Предполагается использование альтернативных источников энергии, таких как: солнечные батареи на крышах зданий и геотермальные тепловые насосы



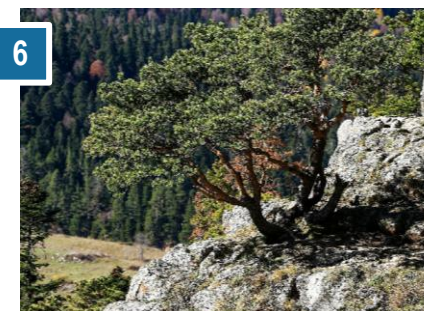
4 Электромобили и управление транспортом

Применение электромобилей на территории курорта, ограничение движения автомобилей с ДВС¹⁾, в том числе личного транспорта, запрет езды по грунтовым дорогам, бездорожью²⁾



5 Раздельный сбор мусора

Дополнительно на стадии эксплуатации курорта предполагается активная информационно-просветительская работа среди посетителей о пользе раздельного сбора отходов

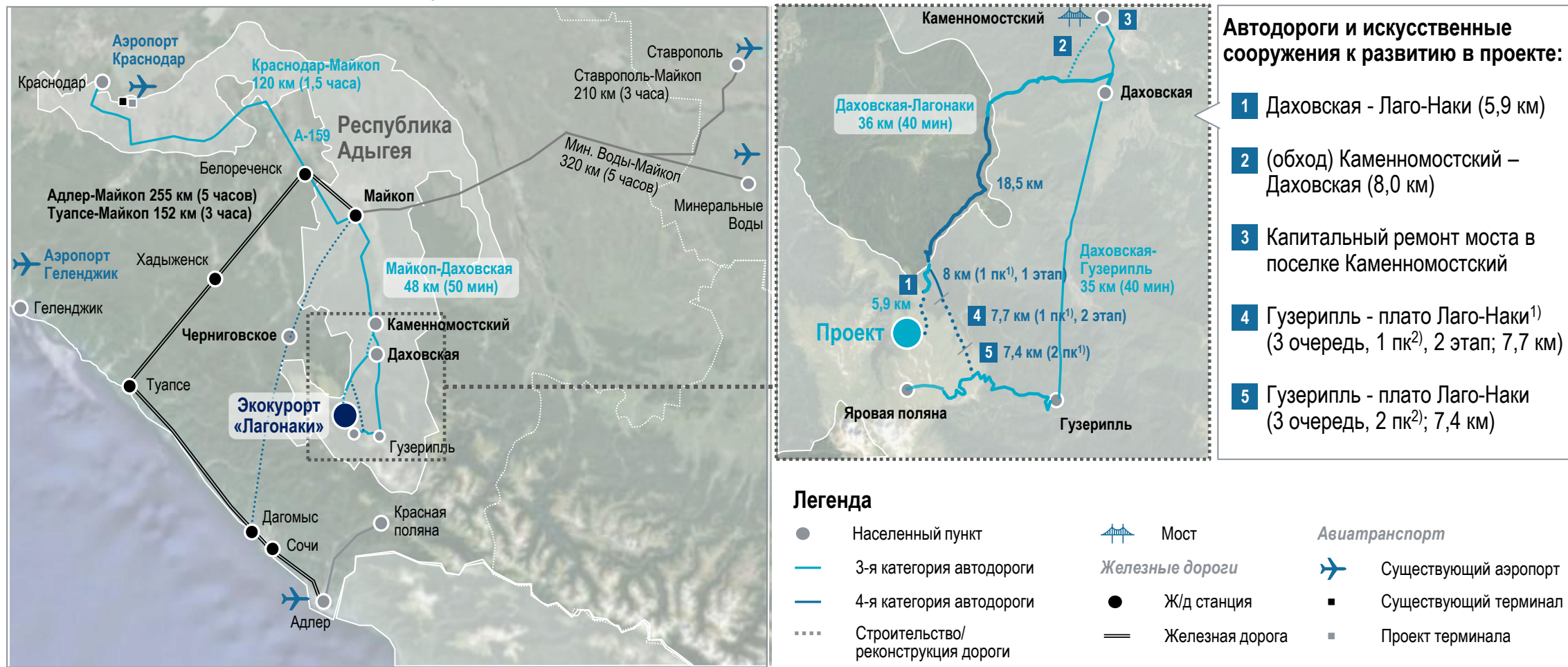


6 Минимизация вырубки и озеленение

Сохранение деревьев на территории застройки и повышенная степень озеленения комплекса, с применением растений, свойственных данной территории, создание единой системы озеленения, связанной с окружающими ландшафтами

1) Двигатель внутреннего сгорания 2) Кроме автомобилей экстренных служб 3) Конкретные технические решения будут уточнены при проектировании

Для посещения Экокурорта потребуется развить дорожную сеть, важнейшим элементом которой будет подъездная дорога от станции Даховская



1) На текущий момент на участке ведутся строительные работы: выявлена потребность в дополнительном финансировании и проведении противооползневых мероприятий

2) Пусковой комплекс

В перспективе соединение дорогой экокурорта "Лагонаки" и Горного кластера Сочи¹⁾ позволит войти в ТОП-10 самых больших горнолыжных кластеров в мире



	Турпоток текущий (перспективный) [млн чел.]	Горнолыжные трассы текущая протяженность (перспективная) [км]
Горный кластер Сочи ¹⁾	2,4 (3,8 ²⁾)	167 (301 ²⁾)
Лагонаки	0,4 ⁴⁾ (0,9)	20 (36)
Всего	2,8 (4,7)	187 (337)

Эффект

- > Создание в России кластера горнолыжных курортов мирового уровня, входящего в Топ-10⁵⁾ крупнейших курортов мира по протяженности трасс
- > Новый драйвер социально-экономического развития Республики Адыгея
- > Повышение доступности горнолыжного отдыха за счет роста конкуренции между курортами

1) Горный кластер Сочи - курорты Красная Поляна, Роза Хутор, Газпром Лаура и Альпика 2) Вкл. трассы и турпоток новых планируемых проектов 3) 2036 4) По оценке Туризм.РФ 5) Курорты Три Долины (Франция) – 600 км, Селла-Ронда (Италия) – 500 км, Парадиски (Франция) – 425 км, Четыре Долины (Швейцария) – 410 км, Виа Латтеа (Италия, Франция) - 400 км, Маттерхорн Ски Парадиз (Швейцария) - 360 км, Арльберг (Австрия) – 305 км и т. д.

Перспектива строительства дороги Гузерипль-Красная Поляна может создать дополнительные возможности для курортов и регионов

1 Преимущества для туристов

- > Увеличение возможностей для катания, вкл.:
 - Расширение зоны катания (более 300 км трасс)
 - Беспрепятственное передвижение между курортами (в пределах 1 часа)
 - Трассы разного уровня сложности
- > Дополнительные маршруты и **возможности для досуга** туристов
- > **Экономия времени на логистику** в результате улучшения транспортной доступности

300+
км трасс

2 Преимущества для Курортов

- > Увеличение туристского потока экоккурорта **"Лагонаки"** (около +500 тыс. чел./год¹⁾), со стороны туристов:
 - Рассматривающих Лагонаки как сопутствующий курорт и дополнительную возможность для катания
 - Не имеющих возможности проживать на курортах Красной Поляны, но желающих ее посетить
- > **Оптимизация загрузки** горнолыжных трасс и курортов

+80%
прирост
турпотока
Лагонаки

3 Преимущества для Республики Адыгея

- > **Рост ВРП Республики Адыгея** (~3-6 млрд руб. в год (+2-4%))
 - Увеличение тур. потока в результате улучшения транспортной доступности и расширения возможностей для катания
 - Дополнительные возможности для мобильности населения
 - Дополнительные возможности для развития бизнеса и торговли
- > **Рост инвестиционной привлекательности (в т.ч. юга Республики)**, в частности земельных участков для нового девелопмента
- > Появление **дополнительных рабочих мест**
- > **Дополнительный мультипликативный эффект** на ВРП от строительства автодороги

+3-6
млрд руб.
ВРП/год

4 Преимущества для Краснодарского края

- > Дополнительные рабочие места и прирост ВРП, в т. ч. на период строительства
- > Дополнительный туристский поток и поток рабочей силы
- > Баланс загрузки существующих и перспективных курортов

1) В случае ввода всех Очередей 1-3 экоккурорта "Лагонаки"

Для развития транспортной инфраструктуры потребуется 7,6 млрд руб.

Объект транспортной инфраструктуры	Перспективные характеристики	Стоимость [млрд руб.] ¹⁾	Период реализации	Источник (предполагаемый)
1 Даховская - Лаго-Наки	5,9 км	1,4	2022 - 2024 гг.	Минстрой РФ
2 (обход) Каменноостский - Даховская	8,0 км	1,8	2022 - 2025 гг.	Минстрой РФ
3 Капитальный ремонт моста в п. Каменноостский	0,1 км	0,6	2024 - 2025 гг.	Минстрой РФ
4 Гузерипль - плато Лаго-Наки (3 очередь) (1 пк ²⁾ , 2 этап)	7,7 км	1,7	2021 гг.	Ростуризм
> Дофинансирование дороги Гузерипль-плато Лаго-наки (1 пк ²⁾ , 2 этап) после корректировки проектно-сметной документации	-	1,3	2022 гг.	Ростуризм
> Устройство противооползневых мероприятий				
5 Гузерипль - плато Лаго-Наки (3 очередь) (2 пк ²⁾)	7,4 км	2,5	2022 - 2025 гг.	Минстрой РФ
Итого		1,7 7,6 9,3		
Красная Поляна - Гузерипль	43,7 км	от 24 ³⁾	н/д	Минстрой РФ

■ I приоритет (критично для Очереди 1) ■ Утвержденное финансирование ■ Потребность в финансировании

1) Без инфляции 2) Пусковой комплекс 3) Требуется детальная оценка затрат, согласование потенциальных вопросов с ЮНЕСКО; предварительная оценка на основе нормативов цен и проектов-аналогов

Источник: НАО "Красная Поляна", АО "Корпорация Туризм.РФ"

Более детальная информация – см. раздел 1.1.10, стр. 7-9 Мастер-плана

Проекту потребуется господдержка в создании инженерной инфраструктуры в объеме 5,5 млрд руб.

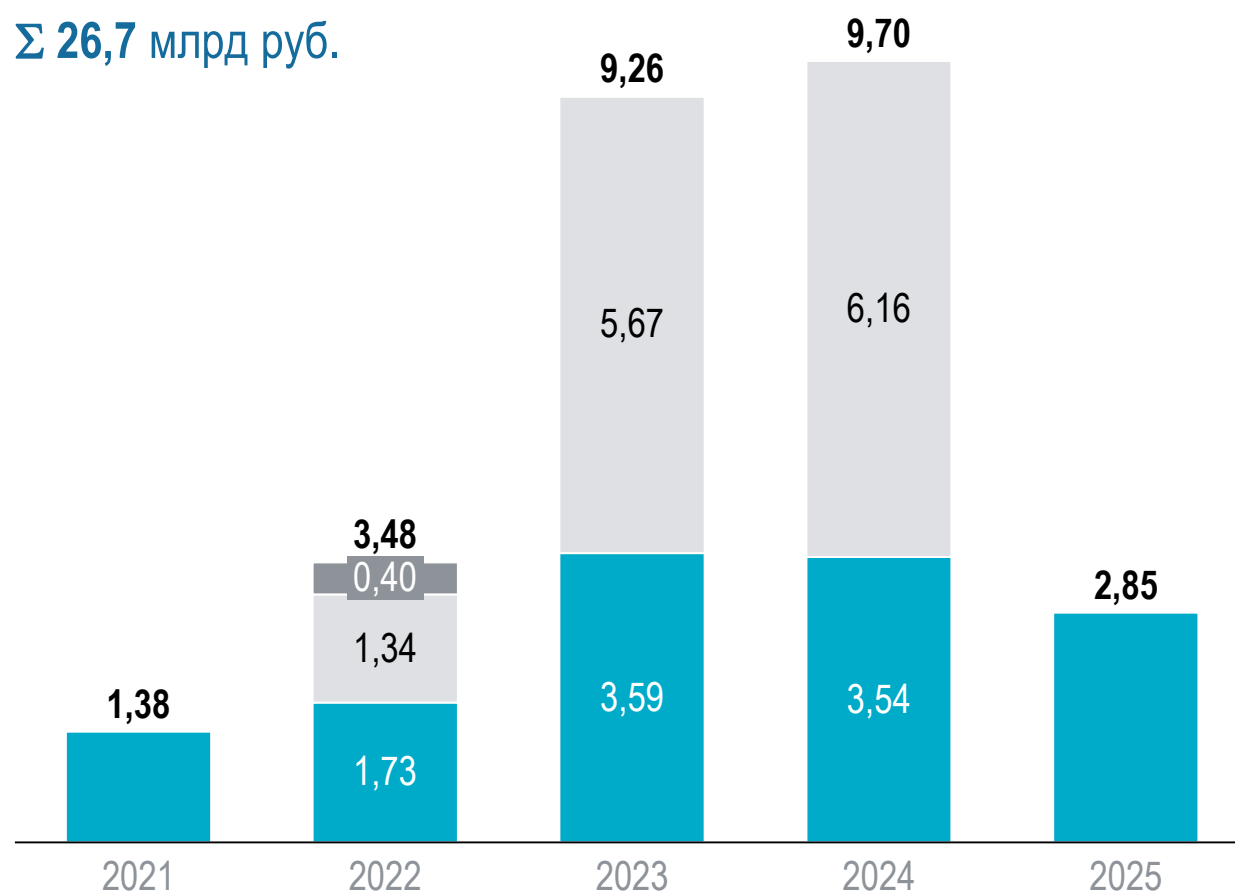
Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Стоимость [млрд руб.] ²⁾	Период реализации	Источник (предполагаемый)
Электро-снабжение	> Воздушные линии 110 кВ Апшеронская – Лаго-Наки 75 км > Подстанция 110/35/10 кВ Лаго-Наки	22 мВт	3,2	2021 - 2025 гг.	Минстрой РФ
Газоснабжение	> Газопровод высокого давления 53,6 км > Пункты редуцирования газа ¹⁾	2 356 куб. м/час 347 002 куб. м/сут.	0,8	2022 - 2025 гг.	Минстрой РФ
Водоснабжение	> Водозабор/система водозаборов емкостью до 145 тыс. куб. м. > Водопроводы и другие объекты водоснабжения ¹⁾	3 114 куб. м/сут. система оснежения – 5 500 куб. м/сут.	1,2	2022 - 2024 гг.	Минстрой РФ
Водоотведение	> Водосточные трубы и ливневая канализация > Другие объекты водоотведения ¹⁾	3 059 куб. м/сут. + ливневая канализация 6 000 куб. м/сут.	0,3	2022 - 2024 гг.	Минстрой РФ
Итого			5,5		

1) Количество и характеристики объекта будут уточнены при проектировании 2) Без инфляции
Источник: НАО "Красная Поляна", АО "Корпорация Туризм.РФ"

Всего объем инвестиций для реализации Очереди 1 проекта – 26,7 млрд руб.; в т. ч. потребуется поддержка в размере 13,1 млрд руб.

Капитальные затраты, 2021 – 2025 [млн руб.]

Σ 26,7 млрд руб.



Структура финансирования проекта

- **Собственные средства 0,4 млрд руб.**
(0,3 млрд руб. – НАО "Красная Поляна", 0,1 млрд руб. – АО "Корпорация Туризм.РФ")
- **Заемные средства 13,2 млрд руб.**
 - > Земельные участки для внесения в уставный капитал проекта, служат для обеспечения обязательств по займам
 - > Строительство туристских объектов и внутри-площадочной обеспечивающей инфраструктуры
 - > Средства привлекаются в рамках льготной программы кредитования от ВЭБ.РФ под 3% годовых
- **Бюджетные ассигнования 13,1 млрд руб.**
 - > Строительство магистральных объектов обеспечивающей инфраструктуры – электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения
 - > Строительство автодорог

Расчетный NPV от реализации проекта составит 2,0 млрд руб., срок окупаемости – 12,6 лет, IRR – 9,5%

Основные показатели

NPV проекта:

2,0 млрд руб.

Срок окупаемости

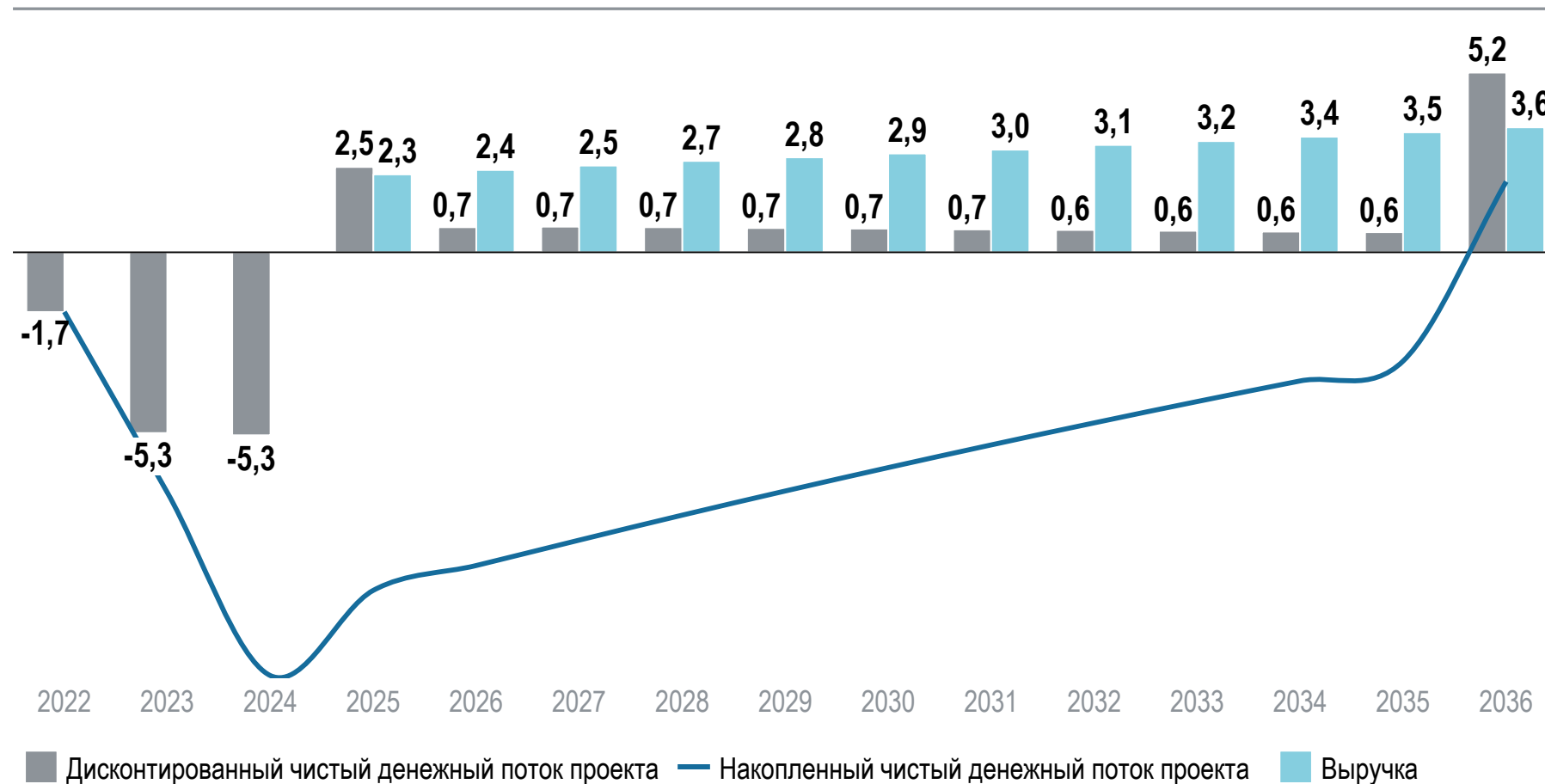
проекта: **12,6** лет

IRR проекта: **9,5%**

Суммарная выручка
проекта до 2036 г.:

35,4 млрд руб.

Денежные потоки по годам [млрд руб.]



Совокупный социально-экономический эффект Очереди 1 проекта составит 80,3 млрд руб., доля туризма в ВРП достигнет 3,2%

Описание эффектов

Вклад туризма в ВРП Республики Адыгея [%]

2019 Доля туризма в ВРП ¹⁾	2036 Доля туризма в ВРП ²⁾	2036 С учетом мультипликативного эффекта
1,7%	до 2,5%	до 3,2%

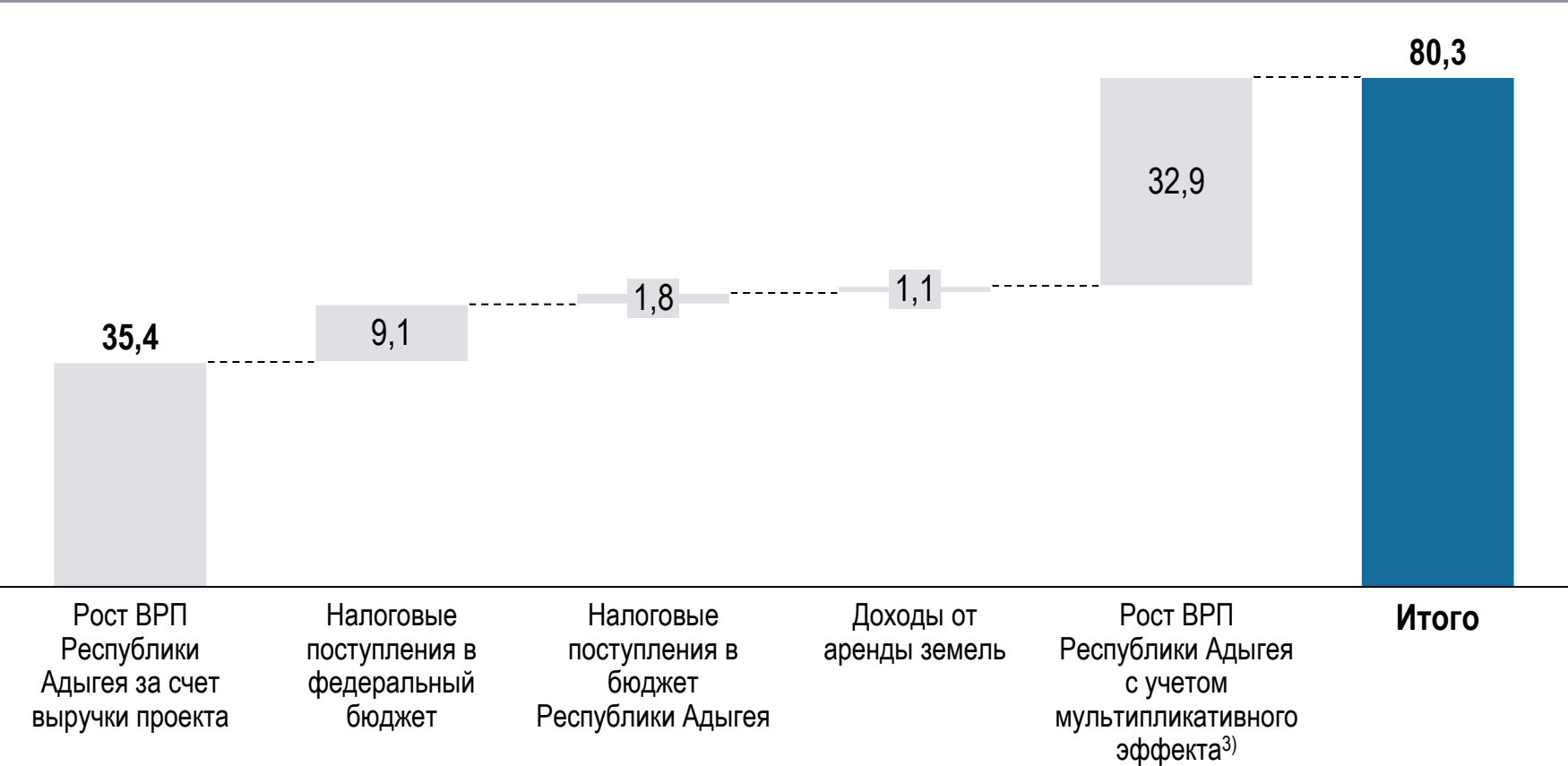
Инвестиции всего, 2021-2036 [млрд руб.]

26,7

Новые рабочие места в сфере туризма к 2036 [тыс.]

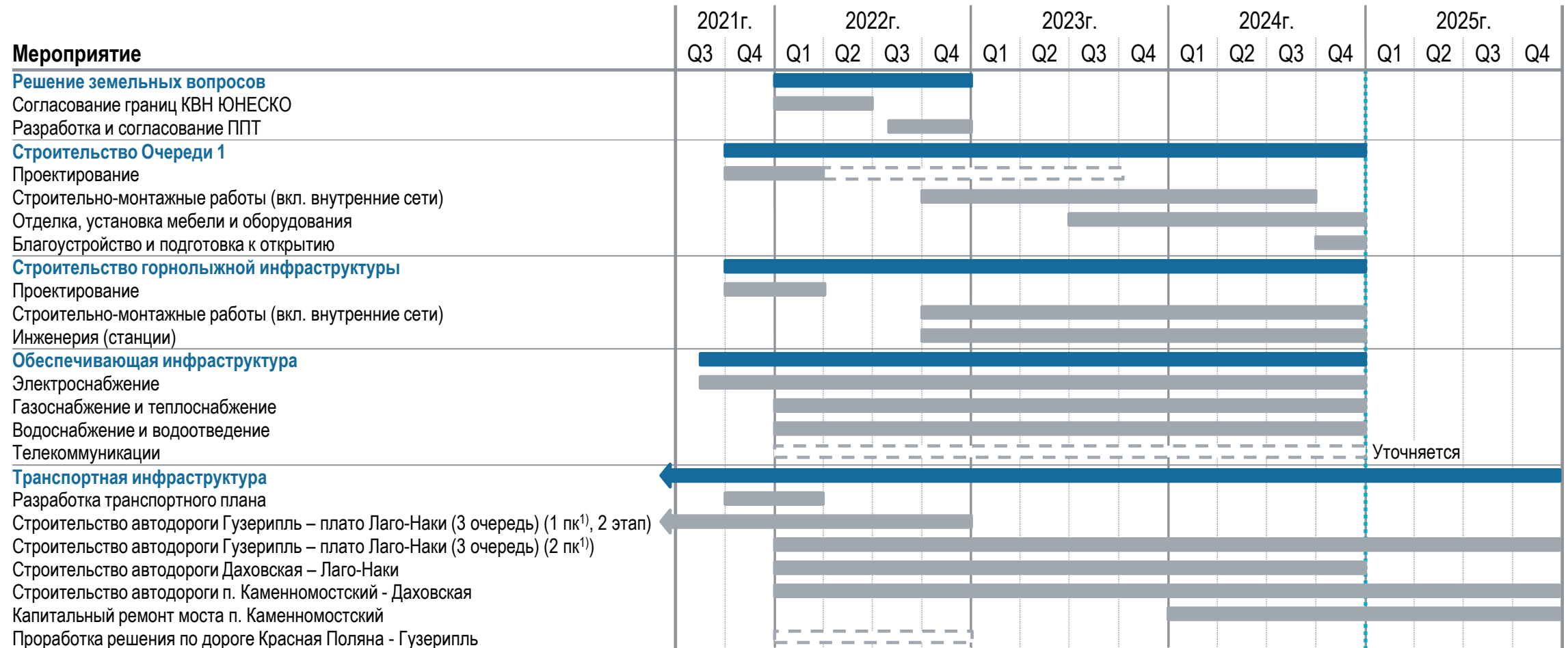
На курорте	С учетом прочих раб. мест ⁴⁾
0,7	1,8

Совокупный социально экономический эффект, 2021-2036 [млрд руб.]²⁾



1) Проживание в КСР и сопутствующие услуги 2) С учетом инфляции 3) С учетом мультипликатора 0,93 ко вложениям в туристскую инфраструктуру, на основе российских и мировых экономических научных исследований, материалов отраслевых ассоциаций, в т. ч. Всемирного совета по туризму и путешествиям 4) 1 рабочее место в гостиничном бизнесе создает 1,5 дополнительных рабочих места по данным совместного исследования Всемирной туристской организации и Международной организации труда

Для развития Очереди 1 проекта подготовлен мастер-план, реализация займет 3 года с вводом в эксплуатацию в 2025 году



Уточняется

1) Пусковой комплекс

01.01.2025 Ввод в эксплуатацию

ТУРИЗМ.РФ