

МАСТЕР-ПЛАН ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ АБРАУ-ДЮРСО

Краснодарский край

Декабрь 2022 г.



Создание уникального курорта на берегу горного озера Абрау, объединяющего пляжный, оздоровительный, природный и экотуризм



Описание идеи и концепции

Туристская территория «Абрау-Дюрсо» обладает уникальным набором природных и туристических характеристик: живописный ландшафт, наличие уникальных памятников природы, истории и культуры, а также ведущего производителя игристых вин в РФ и крупных виноградных угодий, комфортный климат, расположение вблизи крупных морских курортов.

Состав проекта:

- > Отели категории 3-5*, а также глэмпинг на берегу моря;
- > Центр долголетия категории 5*;
- > Всесезонный Аквакомплекс и Активити-парк;
- > Рестораны и кафе с кухней местных специалитетов

Целевые показатели туристской территории



Турпоток (2030)
более 1 млн чел./год



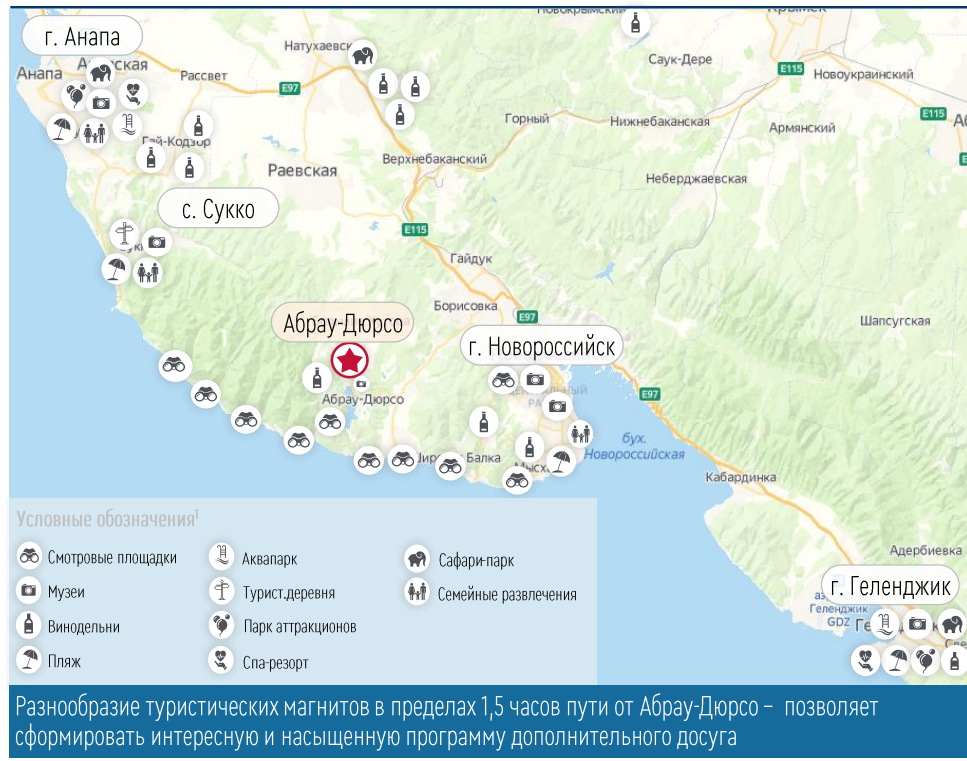
Номерной фонд – 704 ед.,
в т.ч. отели – 665 ед.,
глэмпинг – 39 ед.



Среднее количество дней
на одну поездку – 4+ дня



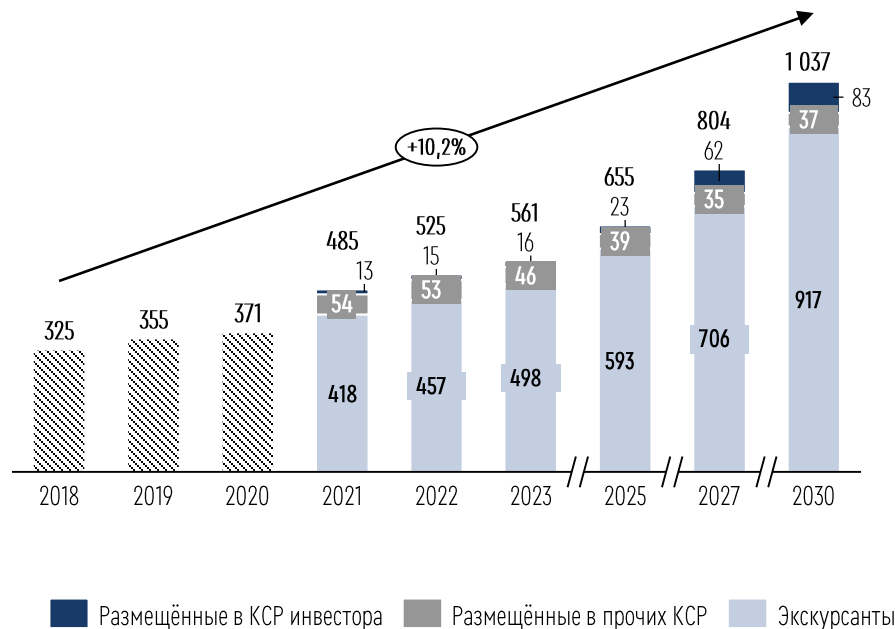
Общая площадь – 38 га



Развитие Курорта «Абрау-Дюрсо» увеличит туристический поток до более 1 млн человек в год к 2030 г.



Прогноз турпотока в Абрау-Дюрсо в разрезе экскурсентов и размещенных в КСР, тыс. человек

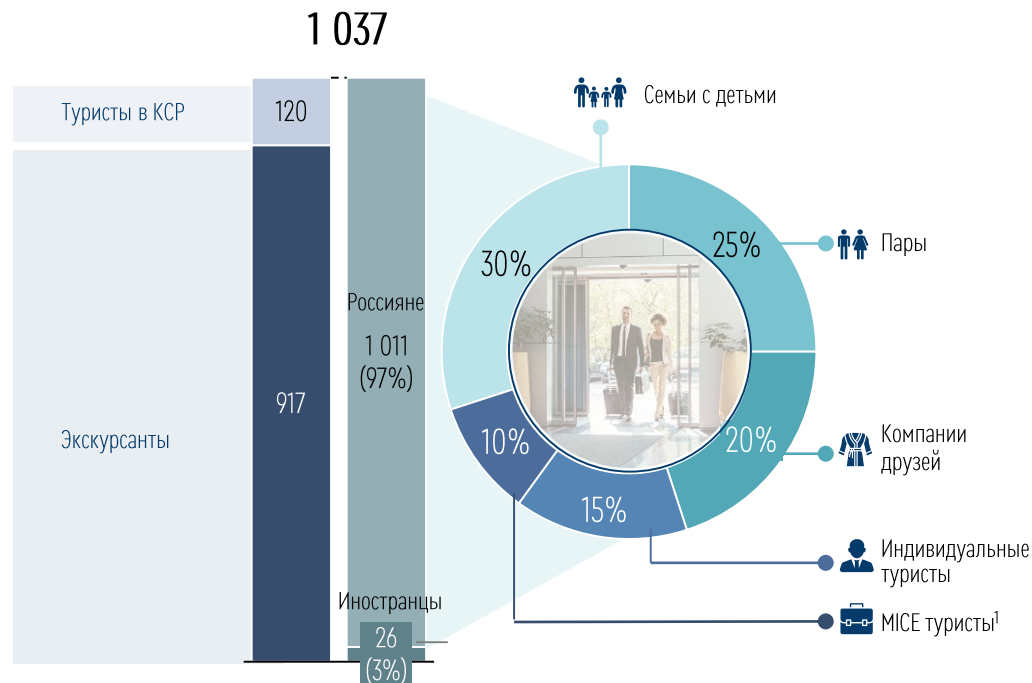


- > Проект позволит сформировать в с. Абрау-Дюрсо новое предложение качественного номерного фонда и ликвидировать текущий дефицит;
- > Новые объекты Курорта существенно усилят предложение для отдыха в период межсезонья;
- > Развитие туристической инфраструктуры позволит обеспечить Курорту круглогодичную загрузку: среднегодовая загрузка отелей составит 64,9%, а в пиковые периоды - 86%;
- > Новые туристические магниты будут способствовать увеличению потока 1-дневных посетителей и создадут возможности для роста выручки Проекта

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



1. Детализация турпотока [тыс. чел./год]



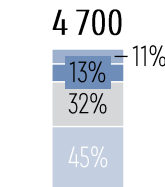
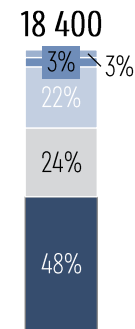
¹ – сотрудники компаний, приезжающие на конференции, корпоративные мероприятия
Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 4 стр. 2-9, Приложение 2.17 стр. 2-19



2. Средний чек – 4,7 – 18,4 тыс. руб./день

Среднедневной чек туриста в КСР, руб.

Среднедневной чек 1-дневного экскурсанта, руб.



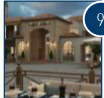
- > Гостиницы – 5*, 4*
- > Средневзвешенный ADR – 11 000 руб.
- > 2 человека на номер

- Проживание
- Питание
- Развлечения и сервисы
- Доп. услуги
- Транспорт

Схема расположения объектов туристской инфраструктуры туристской территории «Абрау-Дюрсо»

-  1 Аквакомплекс, включает мини-гостиницу 3*, 22 номера
-  2 Апартамент-отель ABRAU CLUB, 4*, 212 номеров
-  3 Активити-парк
-  4 Центр долголетия ABRAU VITA, 5*, 120 номеров
-  5 Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (I очередь) – реконструкция существующего корпуса, 5*, 34 номера
-  6 Бутик-отель Imperial & Champagne SPA (II очередь) – строительство нового корпуса, 5*, 56 номеров
-  7 Детское игровое пространство



-  8 Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD, 121 место
-  9 Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB, 131 место
-  10 Торгово-деловое пространство «Старый город»
-  11 Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA, 4*, 111 номеров
-  12 Отель «Голубое Озеро», 5*, 64 номера
-  13 Глэмпинг «Дюрсо», 39 номеров
-  14 Отель «Круглое Озеро» – реконструкция, 4*, 46 номеров

В рамках развития туристской территории «Абрау-Дюрсо» будут созданы 14 объектов туристической инфраструктуры общей стоимостью 16,6 млрд. руб.



Ввод в эксплуатацию объектов туристической инфраструктуры



Ресторан «1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD»



Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA 4*



Бар «ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB»



Глэмпинг «Дюрсо»



Отель «Круглое Озеро» 4* и
Бутик-отель Imperial & Champagne SPA 5*, I очер.



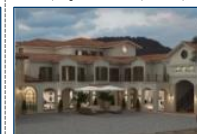
Бутик-отель Imperial & Champagne SPA 5*, II очередь



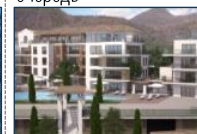
Центр долголетия ABRAU VITA 5*



Активити-парк



Торгово-деловое пространство «Старый город»



Апарт-отель ABRAU CLUB 4*



Детское игровое пространство



Аквакомплекс



Отель «Голубое Озеро» 5*



Стоимость (млн руб.)

16 616

65

1 135

1 807

4 856

5 305

3 448



Год реализации

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 11 стр. 4-10, Приложения 2.52-2.53

Бутик-отель Imperial & Champagne SPA 5*, 90 номеров



Развлекательный объект Активити-парк



Апарт-отель ABRAU CLUB 4*, 212 номеров



Развлекательный объект Аквакомплекс



Торгово-деловое пространство «Старый Город»



Глэмпинг «Дюрсо» на берегу Черного моря, 39 единиц



Создание туристской территории «Абрау-Дюрсо» будет способствовать развитию инфраструктуры обращения с отходами в Новороссийской зоне

Цель функционирования туристской территории: снижение объема образуемых отходов и вывозимых отходов на полигоны

Сельский округ Абрау-Дюрсо входит в Новороссийскую зону обращения с отходами. На территории края осуществляется поэтапное внедрение раздельного накопления и сбора ТКО до 2024 г.

Региональный оператор Новороссийской зоны - ООО «ЭкоЮг»

Компания, осуществляющая эксплуатацию полигона Новороссийской зоны - ООО «Терра-Н».

Мероприятия, предусмотренные по модернизации инфраструктуры обращения с отходами в Новороссийской зоне

Расширение действующего полигона до 9,3 га

Период реализации: 2021-2023 гг.

Обустройство участка компостирования (Биотермическая сушка) мощностью до 70000 т/г.

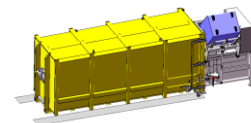
Период реализации: 2022-2024 гг.

Модернизация существующего мусоросортировочного комплекса (приобретение оборудования)

Период реализации: 2022-2024 гг.

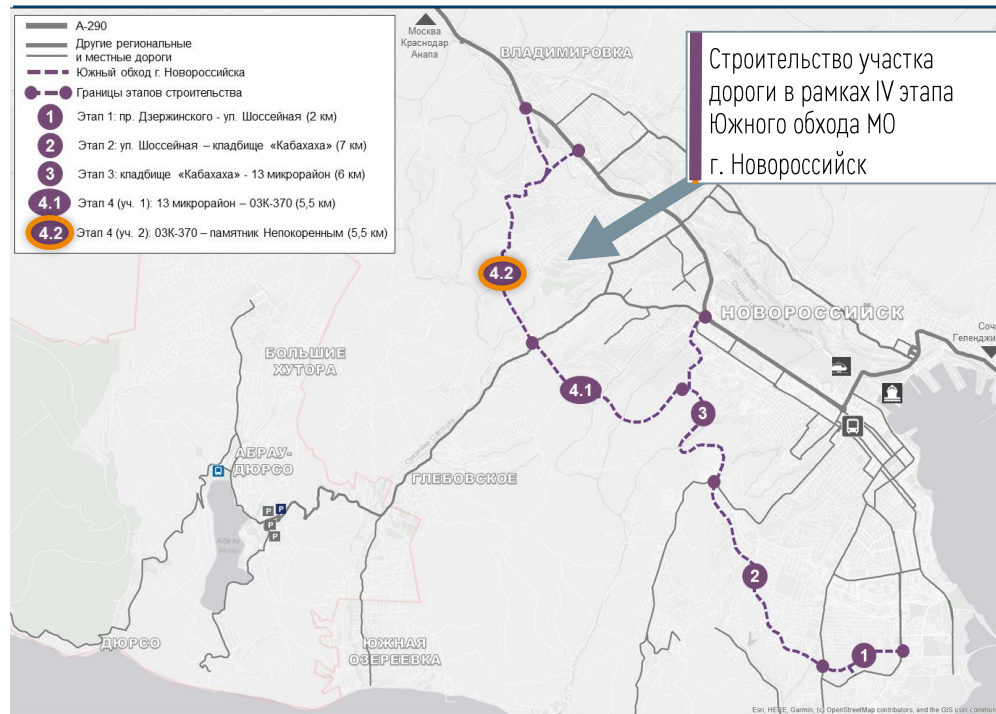
Планируемая система обращения с отходами на курорте «Абрау-Дюрсо»:

- Организация многопоточной системы сбора отходов.
- Направление вторичных материальных ресурсов на переработку.
- Сбор пластиковой, алюминиевой, стеклянной тары в общественных зонах в фандоматах.
- Хранение отходов в пресс-компакторах.
- Подземная система сбора отходов.
- Компостирование пищевых отходов для производства удобрения.



Для повышения транспортной доступности необходимо обеспечить строительство участка автомобильной дороги 4.2. этапа IV «Южного обхода» к 2026 году

Схема развития транспортной инфраструктуры туристской территории «Абрау-Дюрсо»



Предпосылки:

- > Строительство участка 4.2. обеспечит:
 - сокращение времени проезда на индивидуальном транспорте в сообщении с туристскими объектами Абрау-Дюрсо на 20-30% - среднее время в пути составит около 1 часа;
 - автомобильное сообщение с туристской территорией в объезд городской улично-дорожной сети г. Новороссийск;
 - снижение транспортных заторов на подъезде к городу - уровень средней загрузки А-290 на подъезде к г. Новороссийск сократится с 75 до 55%;

Характеристики:

- > Протяженность 5,5 км;
- > Категория: магистральная улица районного значения непрерывного движения, 2+2 полосы;
- > Скорость движения 70 км/ч
- > Пропускная способность: 40 тыс. ПЕ/сутки
- > Интенсивность движения на 2026 г.: 17 тыс. ПЕ/сутки

Предложения:

- > Ускорить строительство участка 4.2 IV Этапа «Южного обхода МО Новороссийск» (2025 - 2026 гг.), бюджет - 3,594 млрд руб.

Строительство пирса в районе пляжа Abrau Beach позволит улучшить транспортную доступность Курорта и привлечь дополнительно не менее 60 - 90¹ тыс. туристов в год

Схема расположения пирса и подъездной дороги от/до него



Предпосылки :

- > 85-90% туристов интересно воспользоваться услугами водного транспорта
- > 16% готовы платить за билет 1 000 рублей и более
- > Близость к Большой Анапе (более 4 млн туристов в год) и Геленджiku (4 млн туристов в год) обеспечит устойчивый спрос на услуги водного транспорта

Предложения :

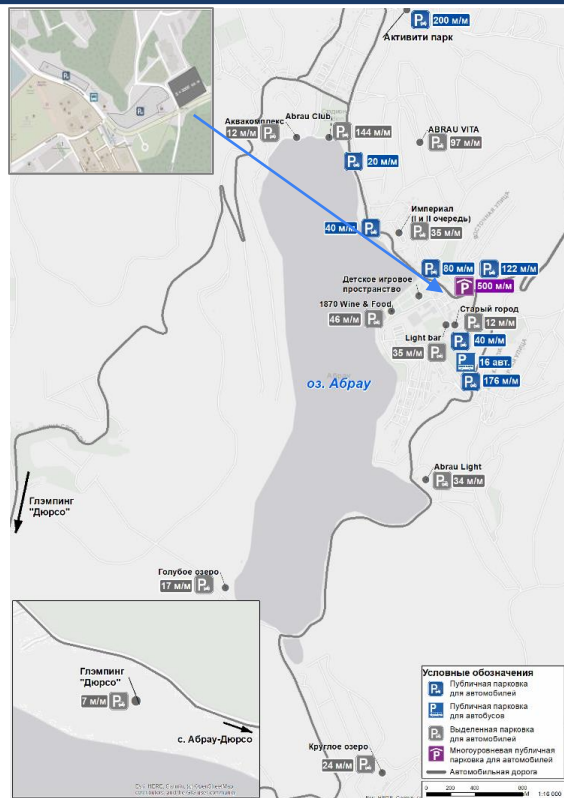
- > Строительство пирса в районе пляжа Abrau Beach
- > Предварительная² оценка бюджета строительства пирса – 150,4 млн руб. (с учетом частоты и силы штормов)
- > Для перевозки туристов от пирса до объектов туристкой территории потребуется реконструкция подъездной дороги (0,65 км), бюджет – 18,7 млн руб.

1 – подтвержденный спрос оценивается в 160 тыс. туристов / год. Ограничения по объемам связаны с доступностью судов и ограничениями в организации навигации.

2 - будет уточнен на проектной стадии после проведения необходимых инженерных изысканий

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 2 стр. 76-176, Приложение 2.5,2,7,2.8

Для обслуживания перспективного туристического потока число парковочных мест увеличится с 656 до 1 637 к 2028 году



№	Наименование объекта	Вместимость м/мест
1	Аквакомплекс	12
2	Апарт-отель ABRAU CLUB 4*	144
3	Активити-парк	200
4	Центр долголетия с отелем ABRAU VITA 5*	97
5	Бутик-отель Imperial & Champagne SPA 5* (п очередь, существующие)	15
6	Детское игровое пространство	0
7	Ресторан 1870 ABRAU-DURSO WINE&FOOD	46
8	Бар ABRAU LIGHT BAR & KARAOKE CLUB	35
9	Торгово-деловое пространство «Старый город»	12
10	Отель ABRAU LIGHT RESORT & SPA 4*	34
11	Отель «Голубое Озеро» 5*	17
12	Глэмпинг «Дюрсо»	7
Итого в составе объектов туристической инфраструктуры		619
Перехватывающий многоуровневый паркинг		484
Итого создается парковочных мест		1 103
Итого парковочных мест в 2028 году		1 637

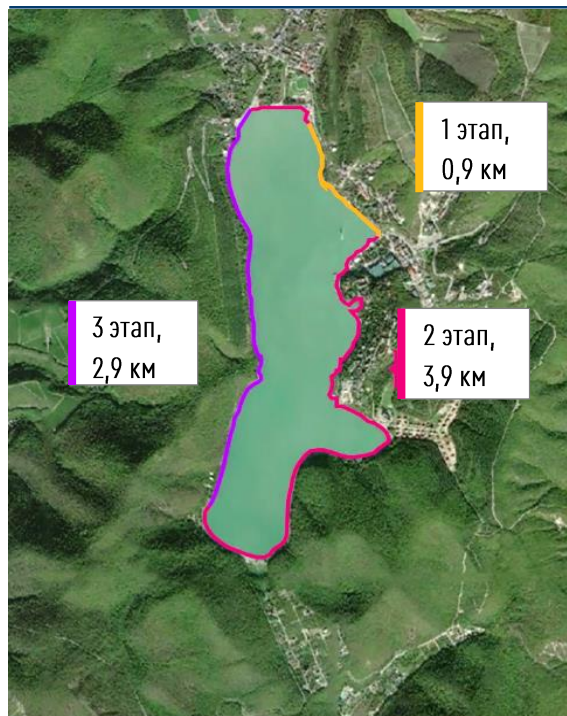
1. С учетом высокого спроса в сезон, простой срок окупаемости перехватывающего многоуровневого паркинга оценивается в 8 лет, IRR – 20% (с учетом привлечения кредита на 80% бюджета строительства)
2. Его строительство предполагается за счет средств частного бизнеса. Участок для строительства не входит в состав мастер-плана. Также определены 2 дополнительных участка, где возможно строительство

Для обеспечения пешеходной связности между объектами Курорта необходимо обеспечить реконструкцию и строительство 2 и 3 Этапов набережной озера Абрау (6,8 км)

Текущее состояние набережной Этап I
(СМР начаты 09.22)



Этапы реконструкции и строительства
набережной вокруг о. Абрау



Предпосылки:

- > Создание замкнутого контура набережной создаст дополнительные возможности для прогулок и спорта, а также размещения небольших объектов оказания услуг, стрит-фуда, мелкорозничной торговли и др.
- > В настоящее время выделено финансирование (100,2 млн руб.) и реализуется 1 Этап реконструкции, который завершится в октябре 2023 года

Предложения:

- > Реализация этапа 2 может быть осуществлена в 2024 – 2025 гг., бюджет – 427,4 млн руб.
- > Реализация этапа 3 предлагается запланировать на 2026 - 2027 гг., бюджет – 341,9 млн руб.

Для развития транспортной инфраструктуры туристской территории «Абрау-Дюрсо» потребуется 4,9¹ млрд рублей

№	Объект транспортной инфраструктуры	Проектируемая длина	Стоимость (млн руб.)	Период реализации ¹	Источник (предполагаемый)
1	Участок 4.2. этапа 4 проекта «Южный обход МО г. Новороссийск»	6 км	3 594	2024 – 2026 гг.	Минтранс России
2	Пирс	40 м	150	2024 – 2026 гг.	Минтранс России
3	Реконструкция подъездной дороги к пирсу	0,65 км	19	2024 - 2025 г.	Минстрой России
4	Перехватывающий многоуровневый паркинг	Не применимо	342	2024 – 2026 гг.	Частные инвестиции
5	2-й этап набережной	3,9 км	427	2024 – 2025 гг.	Минстрой России
6	3-й этап набережной	1,9 км	342	2026 – 2027 гг.	Минстрой России
Итого			4 874		

1 – Кроме того, на обустройство дорог в пределах балансовой ответственности объектов Проекта потребуется 107 млн рублей за счет средств СПК

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 6 стр. 76-176; Приложение 2.49

Для развития инженерной инфраструктуры Курорта «Абрау-Дюрсо» потребуется 1,7¹ млрд рублей

Тип объекта	Объект обеспечивающей инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения	Стоимость (млрд руб.)	Период реализации	Источник
 Электроснабжение	> Подстанция 110/10 кВ, > КЛ 10 кВ - 1 км; ВКЛ 10 кВ - 0,7 км > ТП - 13 ед., 2БКТП 1000-10/0,4 - 11 ед.	2*16 МВА	Новая ПС 110/10 кВ, р-н Старого города	1,52	2025 гг. 2026-2028 гг. 2026-2028 гг.	ПАО Россети (ПС) Минстрой России Минстрой России
 Водоснабжение	> Трубопровод ХВС, Ду 110 мм - 2,93 км > РЧВ 1000 м³, ВЗУ (скважина) 7м³/сутки	2 607,5 м³	Существующие сети	0,04	2026-2028 гг.	Минстрой России
 Водоотведение	> Сеть канализации Ду 200 - 0,28 км > Сеть канализации Ду 150 - 8,77 км	2 607,5 м³	Существующие сети	0,13	2026-2028 гг.	Минстрой России
 Газоснабжение	> 2-я нитка МГП Анастасиевская-Новороссийск > Газопроводы среднего давления, Ду 150мм - 2,1 км открытым способом; ГРП - 6 ед.	Согласно проекту ООО «Газпром-Инвест» 2 750,8 м³	Согласно проекту ООО «Газпром-Инвест» ГРС Раевская	Оценивается ООО «Газпром инвест» - 0,03	2025 г. 2025 г.	ПАО Газпром Минстрой России
 Телекоммуникации	> Телефонная канализация 2 отв. - 13,2 км, для прокладки волоконно-оптической линий связи (ВОЛС) от существующего Узла связи	не менее 1 Гбит/с	Узел связи в районе Старого города	0,01	2026-2028 гг.	Минцифры России
Итого				1,73		

1 – Кроме того, на обустройство инфраструктуры в пределах балансовой ответственности объектов Проекта потребуется 495 млн рублей за счет средств СПК

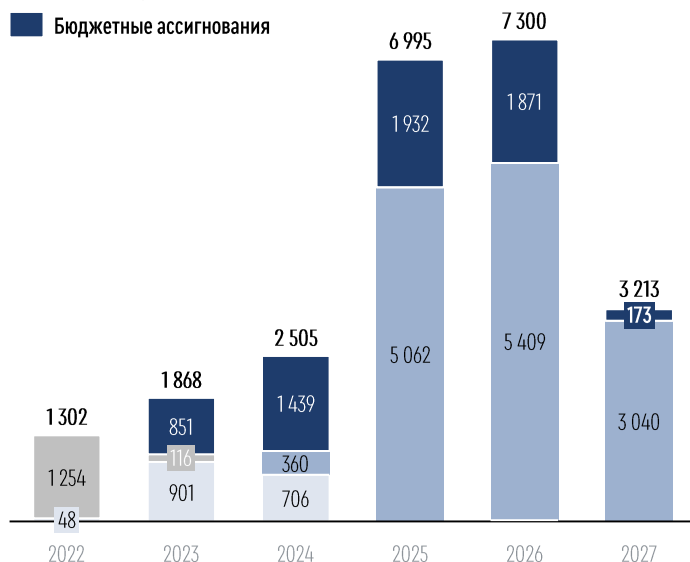
Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 6 стр. 76-176; Приложения 2.16, 2.21, 2.44, 2.49

Объем капитальных затрат составит 23,2 млрд руб.: собственные и заемные средства – 16,9 млрд руб., бюджетные ассигнования – 6,3 млрд руб.



Динамика финансирования капитальных затрат, 2022 – 2030 (млн руб.)

- Инвестор
- Корпорация Туризм.РФ
- Заемные средства
- Бюджетные ассигнования



Структура финансирования капитальных затрат проекта

Σ 23 184



Заемные средства

- > Отношение заемных средств к собственным – 80 / 20
- > Заемные средства привлекаются в рамках нескольких кредитных линий

Бюджетные ассигнования

- > Строительство объектов транспортной инфраструктуры (Южный обход участок 4.2., пирс и модернизация дороги к нему, набережная)
- > Строительство магистральных объектов обеспечивающей инфраструктуры (газоснабжение, электроснабжение, водоотведение)

Собственные средства инвестора

Строительство туристических объектов и внутриплощадочной обеспечивающей инфраструктуры

Собственные средства Корпорации Туризм.РФ

Строительство туристических объектов и внутриплощадочной обеспечивающей инфраструктуры

Расчетный NPV проекта составит 28,2 млрд руб., срок окупаемости – 15,2 лет, IRR – 16,4%



Основные показатели



NPV проекта

28 242 млн руб.



Простой срок
окупаемости проекта

15,2 лет



IRR проекта

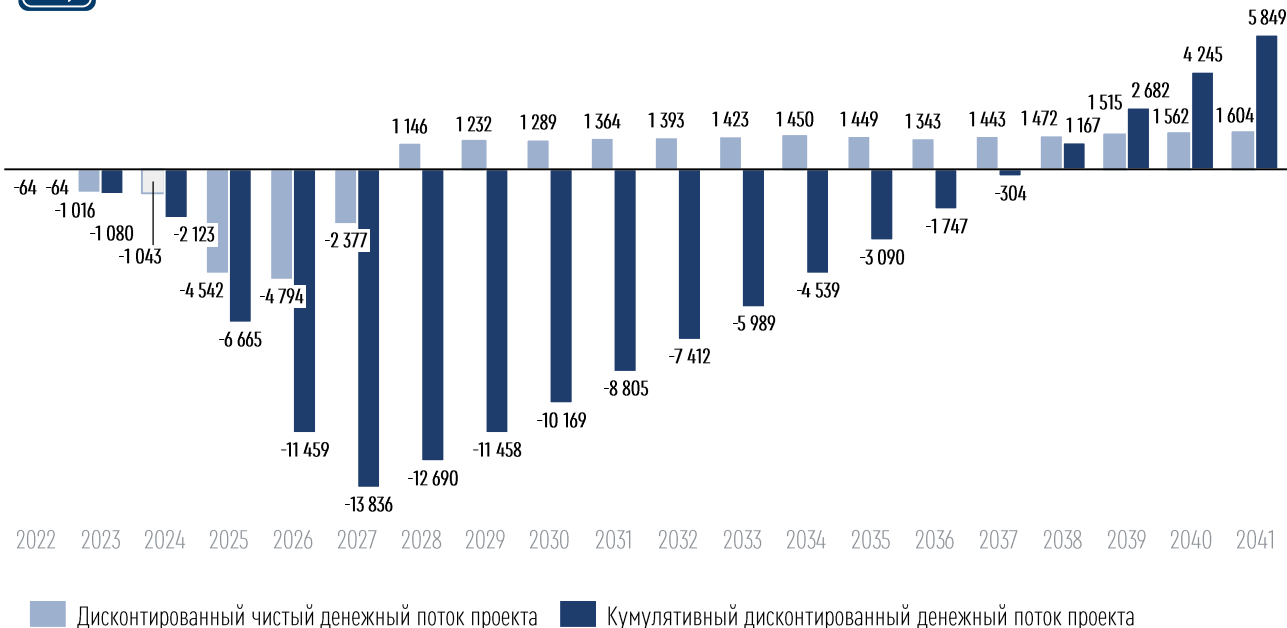
16,4%

Суммарная выручка Проекта до
2030 г., не включая НДС:

13,8 млрд руб.



Денежные потоки по годам (млн руб.)



Социально-экономический эффект курорта Абрау-Дюрсо к 2030 году составит 13 млрд руб.



Описание эффектов



Кумулятивный вклад Проекта в ВРП Краснодарского края в 2023-2030 гг. [%]¹

0,33%



Инвестиции в Курорт Абрау-Дюрсо, 2022-2028 гг.

23,2 млрд руб.



Новые рабочие места в сфере туризма к 2030 г.

На курорте

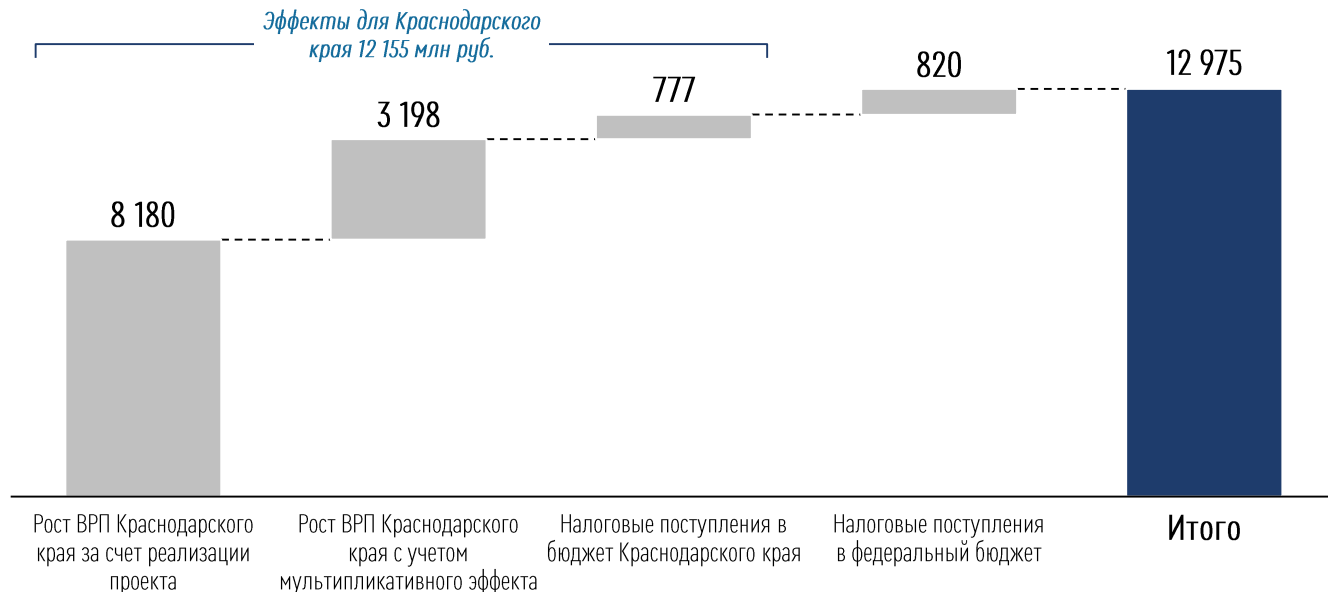
С учетом смежных отраслей

1,4 тыс.

2,6 тыс.



Совокупный социально экономический эффект Абрау-Дюрсо, 2022-2030 [млн руб.]



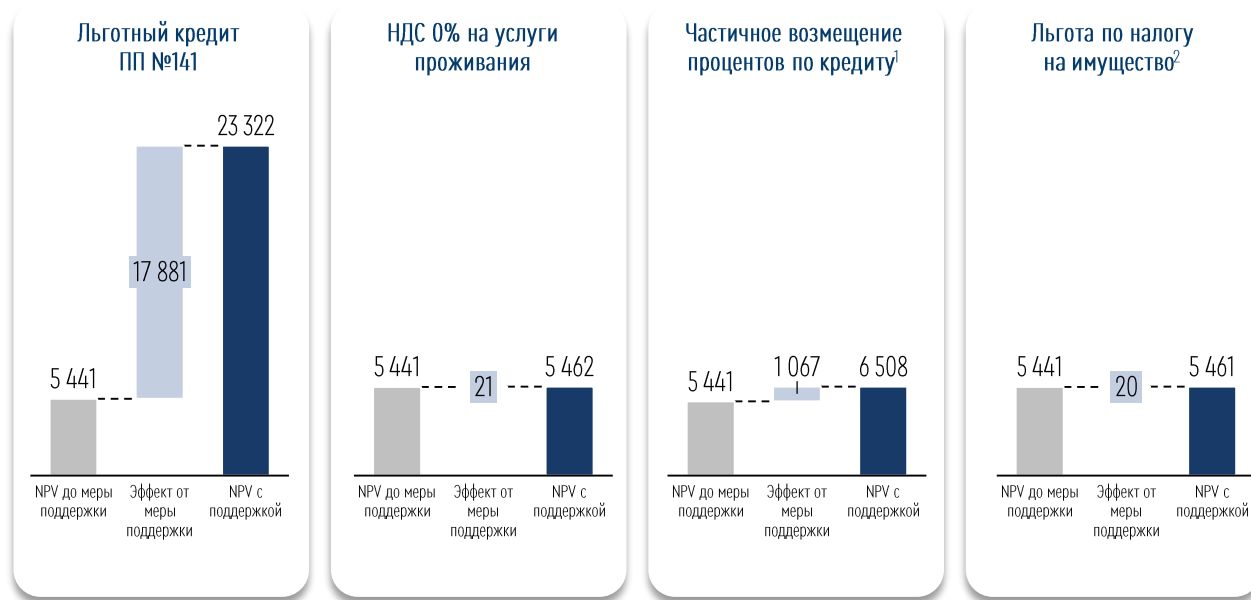
¹ - к ВВП Краснодарского края в 2022 году

Более подробно эффекты приведены в Финансово-экономической модели Мастер-плана (Приложение 2.47)

Среди мер господдержки наиболее сильное влияние на NPV проекта оказывают льготы по ПП РФ 141 и Приказ Департамента инвестиций КК № 225

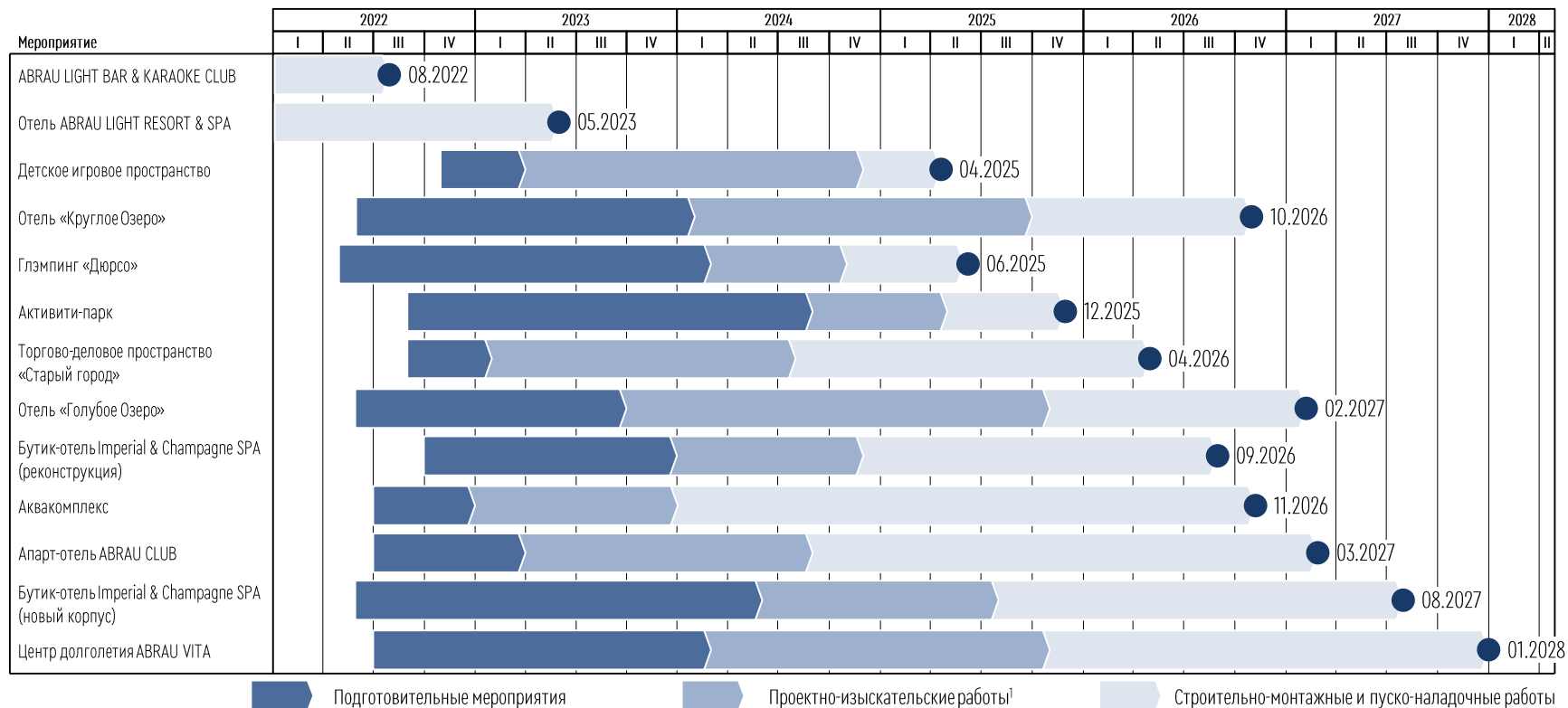


Изменение NPV проекта в результате реализации отдельных ключевых мероприятий господдержки проекта, млн. руб.



- > Наиболее приоритетная мера поддержки – льготный кредит по ПП №141 – покрывает около 80% от потребности в заемном финансировании, возможно расширение на прочие объекты (менее 1 млрд. руб.)
- > С учетом реализации механизма ДДУ (доверительного управления) СПК получает выгоды от льгот «НДС 0% на услуги проживания» и «Льгота по налогу на имущество» в размере 21 и 20 млн руб., соответственно

Реализация Проекта займет 6,5 лет с вводом в эксплуатацию в первом квартале 2028 года



1. Включая госэкспертизу и разрешение на строительство

Более подробная информация приведена в Мастер-плане Раздел 11 стр. 5-9, Приложения 2.52, 2.53



Спасибо

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ