



МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА

**«СОЗДАНИЕ ВСЕРОССИЙСКОГО ПЛЯЖНОГО
СЕМЕЙНОГО КУРОРТА «НОВАЯ АНАПА»
(КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД-КУРОРТ
АНАПА)**

РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

Инвестиционный проект «Создание Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» представляет собой новое строительство в границах туристской территории площадью 1806 га вблизи станции Благовещенская города-курорта Анапа Краснодарского края. Проектом запланировано создание туристской территории рекреационного типа с гостиницами и санаториями на 15 305 номеров, инфраструктурой для проведения конгрессно-выставочных и деловых, культурно-массовых мероприятий, а также для оздоровления населения и занятий различными видами спорта.

В результате реализации Проекта к 2034 году порядка 2,8 миллионов человек в год смогут посетить Курорт, в том числе 1,5 миллиона туристов разместятся во вновь построенных средствах размещения на территории Курорта.

1.1.1. Тип проекта

Туристская территория проекта «Создание Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа» является проектом нового строительства, предполагающим развитие всесезонного курорта емкостью 15 305 номеров.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

Действующий курорт Анапа - популярное место пляжного семейного отдыха, летний детский курорт федерального значения благодаря песчаным пляжам и плавному входу в море. При этом главная проблема существующих гостиниц Анапы - высокая сезонность спроса, при которой среднегодовая загрузка КСР не превышает 31%¹, а около половины средств размещения закрываются на низкий (зимний) сезон. При этом 84% КСР² - низкокатегорийные средства размещения («без звезд», «одна звезда» и «две звезды») - в основном малые объекты с ограниченной инфраструктурой, и только 7% номеров (3 300 номеров) можно отнести к качественному предложению.

Концепция Курорта предполагает строительство 15 305 номеров в профессионально управляемых качественных гостиницах и санаториях категорий три, четыре и пять звезд, а также инфраструктуры для спорта, оздоровления, проведения мероприятий и обучения, которые позволят привлекать туристов круглогодично.

Кроме того, главные «конкуренты» российских пляжных курортов - курортные территории Турции и Египта, как, впрочем, и наиболее популярные средства размещения Анапы, предлагают формат отдыха в замкнутом контуре гостиничного комплекса по системе «всё включено». Вместе с тем, согласно проведенному опросу, основная потребность отдыхающих - любоваться пейзажами и гулять, посещать аквапарк и термальные бассейны, сыроварни, рыбные рестораны, дегустации вин.

Перемещение человека в новом для него пространстве формирует поток новых впечатлений и эмоций, которые, как в детстве, замедляют восприятие времени. Реализация этой закономерности легла в основную идею Курорта: формирование современного пространства, в котором все объекты туристской инфраструктуры - развлечений, оздоровления и рекреации, гастрономического и познавательного туризма, - будут связаны общественными зонами с комфортной средой для прогулок, общения, спорта и отдыха. Таким образом, изучение общественных пространств и объектов будет формировать новые впечатления и эмоциональный опыт туриста.

Курорт рассчитан на массовый спрос в среднеценовом и выше-среднего сегментах.

¹ Согласно данным Росстат за 2022 г.

² 835 КСР.

1.1.3. Цель создания туристской территории

Целью Проекта является создание устойчивого и сбалансированного предложения в соседстве с особо ценными природными территориями, обеспечивающего население Российской Федерации качественной круглогодичной инфраструктурой для рекреации, оздоровления, спорта, проведения деловых мероприятий и обучения, посредством строительства следующих объектов:

- > Тематический аквакомплекс,
- > Тематический парк аттракционов,
- > Гостевая марина,
- > Центр винного туризма (эноцентр) и гастроцентр,
- > Аквадермальный SPA-центр и банный комплекс,
- > Оздоровительный (бальнео-) центр,
- > Реабилитационный центр,
- > Оранжевая и «Зеленая школа» с плодовым садом-огородом,
- > Музейный комплекс,
- > Школа яхтинга и парусного спорта,
- > Центр водных и ветровых видов спорта,
- > Фиджитал арена с экстрим-парком
- > Спортивный комплекс с открытыми спортивными площадками
- > Детский клуб и Экспериментариум,
- > Многофункциональный зал (МФЗ) для деловых, конгрессно-выставочных и концертных (массовых) мероприятий,
- > Дом культуры,
- > Дом-музей занимательной науки,
- > Академия туризма и гостеприимства,

а также проведения следующих мероприятий:

- > организация экотроп,
- > обустройство пляжей,
- > создание набережной,
- > организация ландшафтного археологического парка.

При этом в целях сбалансированного и долгосрочного развития курорта «Новая Анапа» необходимо следование программе устойчивого развития туристской территории и ее принципам:

- > **Сохранение природных ресурсов:** принцип подразумевает учет воздействия оздоровительных объектов (экотроп) в границах особо охраняемых природных территорий (ООПТ) на природную среду и бережное использование всех видов ресурсов.
- > **Сохранение культурного наследия:** включение объектов археологии на территории проектирования и объектов культурного наследия на прилегающих территориях в туристскую инфраструктуру.
- > **Учет сложившихся сценариев использования территории:** принцип предполагает учет и интеграцию различных видов деятельности, таких как кайтсерфинг, спортивные школы и пляжный отдых в концепцию развития.

- > **«Зеленая» архитектура и эффективное использование ресурсов:** повышение энергоэффективности, снижение потребления воды и эффективное управление отходами будет способствовать сокращению негативного воздействия на окружающую среду.
- > **Экологический каркас:** создание связанных озелененных территорий и развитие рекреации в ООПТ будет способствовать улучшению микроклимата и обеспечит комфорт для туристов.
- > **Доступная среда:** учет потребностей всех категорий пользователей, включая маломобильные группы населения.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Местоположение инвестиционного проекта: макротерритория Восточный Юг России, Краснодарский край, город-курорт Анапа.

Туристская территория относится к территории с средиземноморским климатом, мягкой влажной зимой с сильными холодными ветрами (-1...+5°C), жарким засушливым летом (+22...+35°C), имеет до 280 солнечных дней в году, средняя температура морской воды в теплый сезон составляет 22°C. Выделяется два климатических сезона: теплый (апрель-октябрь) и прохладный (ноябрь-март), максимум осадков выпадает с октября по март (не более 480 мм в год), при этом примерно 45 дней в году дуют сильные северо-восточные ветры (до 40 м/с).

Отведенная под застройку территория расположена на Благовещенском останце и характеризуется пологим рельефом с террасовидной поверхностью. Существенный перепад высот встречается ближе к береговым линиям Черного моря и лиманов, окружающих останец: Бугазский – с запада, Кизилташский – с севера и Витязевский – с востока.

Туристская территория является частью Анапской пересыпи - аккумулятивного природного образования, которое представляет собой песчаную пересыпь, прислоненную к останцам мелового и третичного возраста. 1055 га из общей площади туристской территории занимает территория ООПТ «Анапская пересыпь».

Рисунок 1. Карта-схема границ функциональных зон, установленных на территории ООПТ «Анапская пересыпь»



Источник: Постановление Главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 07.09.2020 №552

В строении аккумулятивного тела Анапской пересыпи прослеживаются три основных зоны: пляж (шириной от 5 до 150 м), зона дюн (шириной более 200 м и относительной высотой отдельных бугров до 5 м), зона бугристых песков. Далее следует либо отмерший клиф, либо берег лимана.

Рисунок 2. Благовещенский останец. Вид на юго-запад



Источник: открытые источники

Анапа как курортное направление характеризуется высокой сезонностью спроса, преобладающей с июня по сентябрь, в связи с чем на территории проектируемого Курорта планируется создание круглогодичной инфраструктуры с целью расширения сезонности (многофункциональный конгрессно-выставочный центр с концертным залом, аквакомплекс, акватермальный SPA-центр, оздоровительный (бальнео-) центр, эноцентр, музейный комплекс, оранжерейный комплекс, гостевая марина, детский клуб и экспериментариум, разнообразная спортивная инфраструктура и т.д.).

1.1.5. Текущий статус реализации проекта

Проект находится на предынвестиционной стадии, сформирован мастер-план проекта. Степень готовности стадии (включающей также работы по разработке градостроительной документации в срок до ноября 2025 года и проведение кадастровых работ в срок до февраля 2026 г.) – 40%³.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок реализации инвестиционного проекта – 9 лет, в том числе:

- > Предынвестиционная стадия – 3 года 2 месяца: 01.2023 – 02.2026 г.
- > Инвестиционная стадия – 5 лет 10 месяцев⁴:
 - Для этапа I: 03.2026 – 12.2029
 - Для этапа II: 01.2027 – 12.2031
- > Эксплуатационная стадия – длительность эксплуатации не ограничена:
 - Для этапа I: с 01.2030
 - Для этапа II: с 01.2032.

³ Длительность этапа – 1155 дней (с 01.01.2023 г. до 28.02.2026 г.), текущая дата в контексте мастер-планирования – 01.04.2024 г. (длительность до текущей стадии – 457 дней).

⁴ Для внешней обеспечивающей инфраструктуры ТТ – 5 лет: 01.2025 – 12.2029 г.

- > За границами мастер-планирования, возможно развитие территорий озеленения и прогулочных зон (зон рекреации) Витязевской косы - этап III.

1.1.7. Объекты

туристской

инфраструктуры

Таблица 1. Объекты дополнительной туристской инфраструктуры Курорта «Новая Анапа»

Наименование объекта	№ Инвест. Лота	Этап реализации	Общая площадь помещений, кв. м	Турпоток ⁵ чел. в год	Бюджет строительства в ценах 2024 г., тыс. руб.	Краткое описание
Многофункциональный конгрессно-выставочный центр с концертным залом, Фестивальная площадка/ каток	70	1	12 109	263 600	2 707 174	Многофункциональный зал (МФЗ), предназначен для проведения различного типа событийных мероприятий – от деловых (конгрессы) до развлекательных (концерты). Общая площадь – 11 609 кв. м, единовременная вместимость – 4 900 человек. При МФЗ будет функционировать открытая фестивальная площадка на 7000 чел. для проведения концертов и фестивалей. Площадь данной территории составит 2,5 га, площадь постройки с санузлами и баром, а также складскими помещениями составит 500 кв. м.
Школа парусного спорта и дайвинга	71	1	4 110	44 519	747 359	Школа яхтинга и парусного спорта будет размещена на базе марины. Целевая аудитория - как взрослые люди, так и дети и молодежь (8-18 лет) – будущие яхтсмены. Помимо отдыхающих, обучение в школе может быть интересным и для местных жителей. Общая площадь – 2 810 кв. м, единовременная вместимость - 100 чел.
Марина	72	1	78 040	98 550	1 833 737	Гостевая марина подразумевает отсутствие постоянных мест хранения яхт и ограниченный ассортимент услуг (заправка, мелкий ремонт, утилизация отходов, пополнение запасов воды). Общая площадь – 69 680 кв. м (без учета сервисно-технической зоны, яхт-клуба, пассажирского терминала). Количество мест для яхт - 200-300. Сервисно-техническая зона - 5 200 кв. м.
Магазины и рестораны на марине	73	1	5 191	223 101	1 024 246	На марине предполагается размещение премиальных магазинов и ресторанов, общая площадь которых составит 5 191 кв. м.
Фиджитал-центр и экстрим-парк	74	2	3 857	424 748	1 458 893	Площадка нового поколения площадью 3 857 кв. м, совмещающая формат спортивных активностей и киберклуба, формирует новую модель досуга посредством уникальной системы геймификации. Число единовременных посетителей фиджитал арены – 120 человек. Открытое спортивное пространство площадью 19 000 кв. м с тренажерами и оборудованием для различных видов спорта, в т.ч. экстремальных (памп-треки, площадка для паркура, воркаут зона). Общая единовременная вместимость - 95 чел.

⁵ В отношении объектов дополнительной туристской инфраструктуры более релевантным является показатель посещаемости, так как турист в течение поездки может посещать объекты дополнительной инфраструктуры несколько раз. Таким образом, в рамках данного Мастер-плана, под турпотоком объектов дополнительной туристской инфраструктуры предполагается показатель посещаемость.

Наименование объекта	№ Инвест. Лота	Этап реализации	Общая площадь помещений, кв. м	Турпоток ⁵ чел. в год	Бюджет строительства в ценах 2024 г., тыс. руб.	Краткое описание
Аквакомплекс	75	1	26 250	1 419 726	5 952 154	Один из «магнитов» - тематический аквакомплекс площадью 26 250 кв. м (вкл. крытую и открытую зоны). Основной целевой аудиторией аквакомплекса будут являться семьи с детьми. Единоновременная вместимость аквакомплекса предполагается на уровне 3 220 человек.
Детский клуб и Экспериментариум	76	2	6 210	217 886	944 703	Общая площадь центра составит 6210 кв. м, единовременная вместимость - 300 человек. Объект, выполняющий образовательную функцию – в занимательном (интерактивном) формате, облегчающем обучение детей вне школьной программы.
Эно-центр	77	1	4 359	819 286	922 118	Центр винного туризма и гастрономии, который станет одним из «магнитов» Курорта, будет представлять собой крытое пространство площадью 4 359 кв. м. суммарной посадочной емкостью - 694 мест.
Музей пива	78	2	3 324	589 154	626 546	Музей пива площадью 3 324 кв. м представляет собой гастро-центр в формате фудмолла с точками общественного питания и собственной пивоварней, где можно узнать об особенностях производства и наблюдать за процессом варки пива.
Торгово-развлекательная галерея	79	1	6 532	214 772	1 188 913	Торгово-развлекательная галерея площадью 6 532 кв. м с интегрированными выставочными (музейными) площадками, посвященными предметам моды и искусства. Единоновременная вместимость – 360 чел.
Информационный центр с прокатом спортивного инвентаря	80	1	2 336	335 542	324 728	В рамках Курорта предполагается функционирование инфо-центра общей площадью 2 336 кв.м, на территории которого будут расположены медпункт, пункт охраны, комната матери и ребенка, пункт проката спортивного инвентаря и средств индивидуальной мобильности.
Оранжерея	81	2	4 850	400 058	1 272 331	Площадь оранжереи – 4 850 кв. м (вместимость - 300 чел.), площадь участка с учетом плодового сада-огорода – 3 га. Объект станет дополнительной точкой в маршруте прогулок, местом для проведения образовательных экскурсий. Выращенные плоды можно будет реализовывать посетителям.
Зеленая школа	82	2	2 000	93 902	358 138	Творческое пространство для детей и взрослых, посвященное знакомству с природой, экологии, устойчивому развитию, садоводству и различным творческим практикам на основе природной тематики. Общая площадь – 2 000 кв. м, единовременная вместимость – 200 чел.

Наименование объекта	№ Инвест. Лота	Этап реализации	Общая площадь помещений, кв. м	Турпоток ⁵ чел. в год	Бюджет строительства в ценах 2024 г., тыс. руб.	Краткое описание
Тематический парк аттракционов	83	1	10 172	1 295 632	3 184 406	Тематический парк аттракционов способствует обогащению ассортимента активностей и удовлетворению потребностей таких групп целевой аудитории как дети, семейные и дружеские компании. Общая площадь парка составит 20,3 га, общая площадь зданий и сооружений – 10 172 кв. м, число единовременных посетителей – 3 400 человек.
Экотропы	86	2	675	219 730	421 018	В рамках Курорта предлагается организация эко-троп, в том числе, в зоне ООПТ. Это могут быть прогулочные, оздоровительные и образовательные маршруты вдоль дюнного пояса, прилиманых понижений с выходами к воде, вдоль объектов археологии или биоплато.
Дом культуры и дом-музей занимательной науки	88	1	6 280	207 095	1 085 987	Дом-музей занимательной науки - развлекательно-образовательный комплекс площадью 3 768 кв. м, где дети от 5 до 10 лет смогут в игровой форме познакомиться с законами физики, химии, биологии, математики, попробовать себя в различных профессиях, совершить интерактивное путешествие по России. Для детей более старшего возраста (10-14 лет) планируется создание Дома культуры общей площадью 2 512 кв. м, где будут проводиться занятия по театральному искусству, хореографии, живописи, рисунку и скульптуре.
Реабилитационный центр	89	1	8 803	73 000	1 724 866	Общая площадь реабилитационного центра - 8 803 кв. м, единовременная вместимость - 250 койко-мест (человек). Целевая аудитория ограничена зоной 5-часовой транспортной доступности на автомобиле, так как транспортировка пациентов после травм может быть затруднительной.
Аквадермальный SPA и банный комплекс при Санатории 5*	92	2	8 222	224 219	2 545 356	SPA-центр площадью 7 351 кв. м при отеле 5 звезд рассчитан на взрослую аудиторию. Единовременная вместимость – 234 чел. Наличие SPA-центра способствует расширению границ сезонности ТТ и привлечению спроса в «низкий период». Банный комплекс площадью 871 кв. м, включающий видовые сауны, купели, чаны. Целевая аудитория – девушки и женщины, пары, компании. Единовременная вместимость - 22 человека.
Центр ветровых видов спорта	93	2	2 305	78 525	672 839	Общая площадь центра водных и ветровых видов спорта – 2 305 кв. м, единовременная вместимость - 395 человека. В составе данного центра предполагается размещение крытого волнового бассейна с системами создания искусственной волны – для обучения и тренировок спортсменов и любителей водных видов спорта.

Наименование объекта	№ Инвест. Лота	Этап реализации	Общая площадь помещений, кв. м	Турпоток ⁵ чел. в год	Бюджет строительства в ценах 2024 г., тыс. руб.	Краткое описание
Музейный комплекс с Арт-центром	94	2	3 667	157 409	957 629	Музейный комплекс краеведческого типа, где могут экспонироваться выявленные артефакты. Данный музей также может быть филиалом более крупного краеведческого музея Анапы. Общая площадь составит 3 667 кв. м, единовременная вместимость - 353 человек. Помимо экспозиционных помещений, в здании музея будет собственный кино-лекционный зал, а также кафе и сувенирный киоск.
Центр приветствия с ТПУ (инфо-центр)	96	1	3 425	383 954	1 663 855	Центр приветствия объединит в себе несколько базовых функций, традиционно востребованных у путешественников: информационный центр, экскурсионное бюро, зона для отдыха посетителей и базовые услуги. Общая площадь – 3 425 кв. м, единовременная вместимость - 239 человек.
Спортивный комплекс	97	2	3 978	118 260	358 827	Общая площадь ФОК – 3 978 кв. м, единовременная вместимость - 105 человек. Полноформатный спортивный комплекс с крытыми и открытыми площадками для проведения турниров по мини-футболу, волейболу, баскетболу и прочим командным играм, теннисными кортами, мини-гольфом (потенциально).
Главный ресторан	98	1	2 500	159 771	451 613	Большой видовой ресторанный комплекс площадью 2 500 кв. м на набережной, с возможностью проведения частных и корпоративных мероприятий
Бальнеологический центр	99	2	3 095	78 448	774 203	Бальнеологический центр площадью 3 095 кв.м, рассчитанный на 72 единовременных посетителя. Целевая аудитория включает туристов, желающих совместить отдых и оздоровление, пожилых людей, заботящихся о своем здоровье, людей молодого и среднего возраста. Возрастная категория целевой аудитории – 30-60 лет.
Академия туризма и гостеприимства	33	1	569	7 982	83 048	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Итого, дополнительная инфраструктура			212 858	8 148 870	33 284 687	

Источник: ООО «Комонвелс», 2024 г.

Таблица 2. Якорные объекты Курорта «Новая Анапа»

Наименование объекта	№ Инвест. Лота	Этап реализации	Число номеров	Общая площадь помещений, кв. м	Турпоток, чел. в год	Бюджет строительства в ценах 2024 г., тыс. руб.	Краткое описание
Санаторий и Коттеджи категории 5*	1	2	170	28 032	9 217	6 924 593	Санаторий категории «пять звезд» (Upscale) с оздоровительным центром и SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами 20 номеров формата «коттедж» категории «пять звезд» при отеле категории Upper-Upscale
Эко-деревня категории 3*	2	2	50	8 873	7 224	1 679 760	Коттеджи на 2-3 спальни с общественными пространствами (зоны для барбекю, игровые, спортплощадки) и открытыми бассейнами
Гостиница категории 5+*	3	1	150	18 899	12 017	4 976 142	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Гостиница категории 5+* на искусственном земельном участке марины	4	1	275	26 316	22 031	8 636 988	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Гостиница категории 5*	5	1	200	20 480	16 618	5 187 432	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Гостиница категории 5*	6	1	200	20 480	16 618	5 187 432	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Гостиница категории 5*	7	1	200	20 480	16 618	5 187 432	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Гостиница категории 5* "Корабли" (предложение победителя Архитектурного конкурса - компании "Творческие технологии")	8	1	450	43 201	37 391	10 957 515	Гостиница категории «пять звезд» (Upscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами
Санаторий категории 5*	9	1	200	22 408	7 131	5 629 051	Санаторий категории «пять звезд» (Upscale) с оздоровительным центром и SPA, крытыми и открытым бассейнами, двумя ресторанами

Гостиница категории 4*	10	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	11	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	12	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	13	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	14	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	15	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	16	2	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	17	2	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	18	2	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	19	2	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	20	2	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	21	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с

							конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	22	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 4*	23	1	230	19 488	26 895	4 340 187	Гостиница категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с конференц-возможностями, SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 4*	24	2	230	22 030	10 613	4 827 963	Санаторий категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с оздоровительным центром и SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 4*	25	2	230	22 030	10 613	4 827 963	Санаторий категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с оздоровительным центром и SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 4*	26	2	230	22 030	10 613	4 827 963	Санаторий категории «четыре звезды» (Upper-Midscale) с оздоровительным центром и SPA, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	27	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	28	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	29	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	30	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	31	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	32	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном

							бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	33	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	34	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	35	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	36	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	37	2	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Гостиница категории 3*	38	1	330	21 586	36 891	4 192 213	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 3*	39	2	330	26 048	17 148	5 058 608	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 3*	40	2	330	26 048	17 148	5 058 608	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Санаторий категории 3*	41	2	330	26 048	17 148	5 058 608	Гостиница категории «три звезды» (Midscale) с конференц-возможностями, крытыми и открытым бассейнами, одним рестораном
Семейный отель категории 4*	42	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	43	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	44	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	45	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)

Семейный отель категории 4*	46	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	47	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	48	1	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	49	1	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	50	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	51	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	52	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	53	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	54	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 4*	55	2	150	15 956	13 717	2 793 348	Апарт-отель категории «четыре звезды» (Midscale)
Семейный отель категории 3*	56	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	57	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	58	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	59	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	60	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	61	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	62	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	63	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	64	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	65	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	66	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)

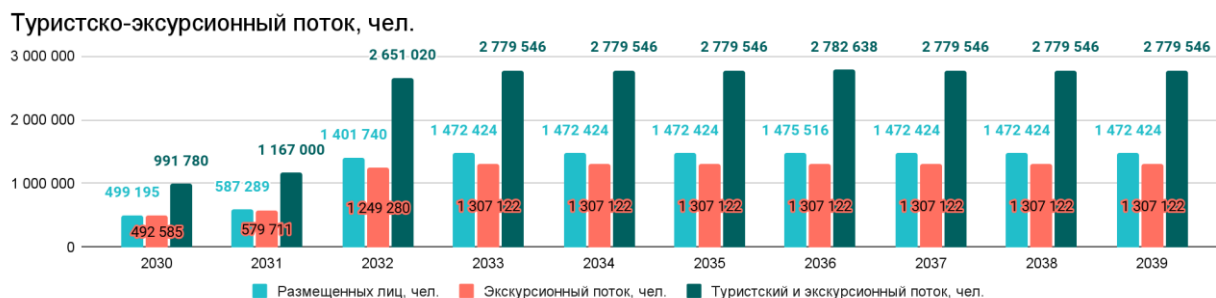
Семейный отель категории 3*	67	2	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	68	1	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Семейный отель категории 3*	69	1	175	15 305	16 644	2 411 339	Апарт-отель категории «три звезды» (Economy)
Итого, якорная инфраструктура (КСР)				1 322 917	1 472 424	267 960 849	
Источник:		ООО		«Комонвелс»,		2024	г.

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Основные показатели туристской территории в результате реализации Проекта:

- > Ежегодный туристический поток - 1 472 424 ед. туристов в год;
- > Целевая аудитория Курорта:
 - Отпуск. Туристы, приезжающие с основной целью – отдых, на время своего отпуска. Средняя длительность размещения 7-9 дней. Часто – семьи с детьми.
 - Выходные. Кратковременные поездки на выходные и праздничные дни, также в целях отдыха. Средняя длительность размещения – 2,5-3 дня. Часто – пары без детей, а также семьи, друзья.
 - Спортивные группы. Выезды на сбор детско-юношеских спортивных школ, индивидуальных спортсменов или любителей, компаний друзей, - для соревнований или занятий кайтсерфингом, серфингом, полетов на парашюте, занятий яхтингом и прочими видами спорта. Средняя длительность размещения – 3,5 дня.
 - МICE-мероприятие. Выезды на деловые мероприятия компаний или представителей профессионального сообщества. Средняя длительность размещения – 2 дня.
 - Долговременное размещение. Семьи или индивидуальные туристы, приезжающие в регион с комфортным климатом в длительный отпуск (или работающие удаленно), как правило на 3-5 недель, часто – в зимнее время года или межсезонье.
 - Обучение. Узкий сегмент спроса, ориентированный на получение дополнительных знаний различного профиля, потенциально, - гостиничный бизнес, архитектура и строительство и т.д. Средняя длительность размещения – 5-5,5 дней.
 - Оздоровление. Индивидуальные туристы или пары, реже – семьи с детьми, приезжающие в целях получения услуг лечения или оздоровления. Средняя длительность размещения – 9 дней.
- > Номерной фонд – 15 305 ед.;
- > Пропускная способность дополнительной туристской инфраструктуры территории – более 90 тыс. чел./ день; единовременная емкость КСР Курорта – 35,2 тыс. чел. (при 100% загрузке и среднем количестве человек в номере – 2,3).
- > Среднее количество ночевок (туродней) за одну поездку на Курорт – 5,9 дня;
- > Средние расходы туристов на объекте размещения – 45,2 тыс. руб./чел. (в ценах 2024 г., без учета НДС), средняя стоимость номера – 12 360 руб./ ночь, средние траты на объектах дополнительной инфраструктуры – 2,0 тыс. руб./ посещение (в ценах 2024 г. без НДС), средние траты экскурсанта при посещении туристской территории – 5,2 тыс. руб./ чел. (в ценах 2024 г. без НДС).

Диаграмма 1. Рост туристского и экскурсионного потока Курорта «Новая Анапа»



Источник: ООО «Комонвелс», 2023 г.

1.1.9. Основные показатели строительства

- > Площадь территории 1806 га, в т.ч.:

- Занятая объектами капитального строительства – 456 га;
- Занятая объектами благоустройства и озеленения – 176 га;
- Занятая набережными – 55 га;
- Занятая улично-дорожной сетью (далее – УДС) (в т.ч. ТПУ и парковки приветственной зоны) – 113 га;
- Занятая территорией ООПТ «Анапская пересыпь», на которой не предполагается возведение объектов капитального строительства – 1055 га, в т.ч.:
 - Территория Витязевской косы – 866 га;
 - Пляжи – 35 га;
 - Озеленение в дюнном поясе – 117 га;
 - Водные объекты в границах туристской территории (далее – ТТ) – 37 га;
- Специальный объект (Пограничное управление ФСБ) – 6 га.
- > Сумма площадей пятен застройки зданий и сооружений – 649 тыс. кв. м (без учета общежитий за границами ТТ);
- > Сумма площадей объектов (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) – 1,78 млн кв. м (без учета общежитий за границами ТТ);
- > Арендуемая (коммерческая) площадь – 64 тыс. кв. м;
- > Совокупный бюджет проекта – 457,9 млрд руб. с НДС (в ценах 01.01.2024 г.);
- > Стоимость проектно-изыскательских работ (далее – ПИР) – 19,8 млрд руб.; строительно-монтажных работ (далее – СМР) – 441,0 млрд руб.

1.1.10. Объекты обеспечивающей инфраструктуры

Перечень объектов транспортной, энергетической и коммунальной, коммуникационной и других обеспечивающих инфраструктур, необходимых для реализации проекта, и ключевые требования к ним⁶:

- > Расчетная установленная мощность электрического оборудования – 64,1 МВт;
- > Расчетная установленная мощность газового оборудования – 17 588 куб. м / час, теплового оборудования – 127,4 Гкал/ час;
- > Расчет потребности в водоснабжении – 40 000 куб. м/ сут. (в т.ч. 19 000 куб. м / сут. на полив),
- > Расчет потребности в водоотведении – 21 000 куб. м./сут.;
- > Расчетная потребность в телефонных номерах – 15 515 ед.
- > Протяженность линейных объектов инженерной инфраструктуры⁷:
 - Водовод – 55 км (внешние сети) с разработкой месторождения поверхностных вод ст. Варениковская и 44,2 км (внутренние сети), а также 30 км сетей технического водопровода;
 - Канализация:

⁶ Данная потребность включает в себя инженерное обеспечение ключевого объекта обеспечивающей инфраструктуры Курорта - общежития для персонала общей вместимостью порядка 15 тыс. чел. и площадью около 225 тыс. кв. м, планируемого к строительству за границами туристской территории, предположительно, на участке с кадастровым номером 23:37:0203001:3036.

⁷ В контексте Проекта под «внешними инженерными сетями» / «внешней инфраструктурой» понимаются инженерные сети/ инфраструктура, создаваемая за границами ТТ, а также в сервисно-хозяйственной зоне ТТ - в части приема ресурсов обеспечения, и предназначенные для питания всей туристской территории. Под «внутренними инженерными сетями» / «внутренней инфраструктурой» понимаются инженерные сети/ инфраструктура, создаваемая в границах ТТ и предназначенные для питания отдельных объектов и инвестиционных лотов Курорта.

- Водоотведение: 54 км, в т.ч. 6 км сетей к канализационным очистным сооружениям, расположенным за границами туристской территории⁸, 5,4 км сбросного коллектора, 2,5 км глубоководного выпуска в Черное море и 40 км внутренних сетей;
- Ливневая канализация: 40 км самотечно-напорных сетей;
- Газопровод – 35 км (внешние сети) с подключением к ГРС-2 «Верхнее Джемете» и 24,5 км (внутренние сети);
- Тепловые сети – 350 м (внутренние сети);
- Электрические линии – 63 км ВЛ (2 линии по 31,5 км) и 10 км КЛ (2 линии по 5,0 км) – внешние сети с подключением к ПС «Тамань» 500/220/110кВ и 152,2⁹ км КЛ – внутренние сети;
- Сети связи – 40 км оптоволоконный кабель, двух-отверстная телефонная канализация – 26,5 км, ВОЛС – 10,5 км.
- > Планируемые сооружения инженерно-технического обеспечения (наименования и ед.):
 - Водоснабжение:
 - Артезианские скважины – 48 шт.
 - Станция водоподготовки (станции обезжелезивания подземных вод, производительностью 50 000 куб. м/сут; хлораторная мощностью 2 кг хлора/час);
 - РЧВ – 2 ед. х 10 000 куб. м;
 - Насосная станция второго подъема 40 тыс. куб. м/сут;
 - Электроснабжение водозабора через технологическое присоединение на мощность 2 МВт, протяженность сетей – 7 км;
 - ВНС в границах ТТ производительностью 40 тыс. куб. м / сут.;
 - РЧВ – 2 ед. х 10 000 куб. м;
 - Подкачивающая НС на «марине» производительностью 0,27 тыс. м³/сут.
 - Техническое водоснабжение:
 - Станция водоподготовки (станции обезжелезивания подземных вод, производительностью 23 000 куб. м/сут; хлораторная мощностью 2 кг хлора/час);
 - РЧВ – 2 ед. х 9 000 куб. м;
 - Насосная станция – 2 ед. х 9,5 тыс. м³/сут.
 - Водоотведение:
 - Канализационные очистные сооружения (КОС): 23 тыс. куб. м/сут.;
 - Воздушные сети электроснабжения КОС 10кВ – 2 км от ПС «Благовещенская» 35/10 кВ;
 - КНС – 1 ед. х 23 тыс. м³/сут.
 - Ливневая канализация:
 - ОСДК 150 куб. м/ час;
 - ОСДК 250 куб. м / час;
 - КНС дождевой канализации 2 ед. х 11 тыс. куб. м /сут.;
 - КНС дождевой канализации 1 ед. х 2,0 тыс. куб. м / сут.;

⁸ В соответствии с решением Межведомственной рабочей группы в рамках реализации Проекта (Протокол №1 от 15.03.2024 г.) – строительство КОС предполагается на участке с кадастровым номером 23:37:0201000:1269.

⁹ В т.ч. 6,2 км х 1 линию – замена ВЛ на КЛ к объектам Бугазской косы

- КНС дождевой канализации 1 ед. х 50 м³/час.
- Газоснабжение:
 - Газорегуляторный пункт блочный, давлением свыше 0,6 Мпа, с одной линией редуцирования, пропускной способностью 17 600 м³/час – 1 ед.;
 - Газораспределительные пункты пропускной способностью 100-200 куб. м/час - 3шт.
- Электроснабжение:
 - Двухтрансформаторная подстанция 220 кВ мощностью 64,1 МВт – 1 ед.;
 - Выключатели 220 кВ с установкой РЗА и ПА – 2 ед.;
 - Распределительный пункт (далее - РП) – 8 ед.;
 - Комплектные трансформаторные подстанции (далее - КТП) - 66 КТП ед., в т.ч. 30 КТП по 1 МВА, 29 КТП по 1,6 МВА, 7 КТП по 2,5 МВА;
 - демонтаж 8,6 км ВЛ и 14 ТП;
- Сети связи:
 - Строительство и демонтаж двух базовых станций;
 - демонтаж ВОЛС - 10,5 км.
- > Потребность в сооружениях инженерной защиты:
 - Берегоукрепление вдоль лиманов:
 - Дренажные трубы для Кизилташского лимана - 23,95 км;
 - Дренажные трубы для Бугазского лимана - 3,66 км;
 - Шпунтовая стенка с распределительным поясом и железобетонным оголовком - 9,317 км;
 - Оградительные молы из каменной наброски - 6,23 км;
 - Набережная (пешеходная часть) - 5,58 км.
 - Берегоукрепление вдоль Черного моря:
 - Подпорная стена анкерная высотой до 6 м - 0,24 км;
 - Свайный ростверк с волнозащитной стенкой - 1,325 км;
 - Противооползневые мероприятия (укрепление откосов) - георешетка - 1,81 км;
 - Подсыпка песка для сохранения пляжной линии (ежегодно порядка 83 тыс. куб. м);
 - Набережная (пешеходная часть) - 1,81 км;
 - Лестничное сооружение с наклонным подъемником - 2 шт.;
- > Сроки строительства обеспечивающей инфраструктуры – 2-5 лет:
 - Электричество – к 31.12.2027
 - Водоснабжение – к 30.09.2029
 - Водоотведение – к 31.12.2027
 - Газоснабжение - к 31.12.2026
 - Линии связи – к 31.12.2026;
- > Расчетные параметры автомобильных дорог:
 - Внешние объекты:

- новая автодорога, частично проходящая в створе дороги 03К-105, категории II, протяженностью 18,9 км, количество полос движения – 4 шт., ширина проезжей части – 14 м (две полосы по 3,5 м в каждую сторону);
- Капитальный ремонт ул. Таманской - 3,50 км;
- Внутренние объекты:
 - Четырехполосный бульвар – 7,64 км;
 - Четырехполосная дорога - 1,85 км;
 - Двухполосная дорога – 16,62 км;
 - Велодорожки – 25,72 км;
 - Тротуары - 26,11 км;
 - Подземные пешеходные переходы - 7,00 ед.;
 - Озеленение территории бульваров - 322 720 кв. м;
 - Кольцевые транспортные развязки – 25 076 кв. м
- > Расчетные параметры искусственных сооружений:
 - Мост протяженностью 415 м, шириной 13 м, соединяющий материковую часть курорта с островной мариной, удаленной приблизительно на 95 м от уреза воды¹⁰;
 - Транспортная развязка на примыкании новой дороги к туристской территории к федеральной автодороге А-290 – 1 ед.;
 - Транспортная развязка на примыкании улично-дорожной сети пос. Суворов-Черкесский к новой дороге к туристской территории - 22 000 кв. м;
- > Расчетные параметры иных объектов транспортной инфраструктуры:
 - Внешние объекты:
 - Реконструкция 9 мест стоянки и расширение перрона на 3 дополнительных места стоянки воздушных судов аэропорта Витязево (Анапа);
 - Строительство двух новых аэровокзалов в аэропорту Витязево (Анапа) (Аэровокзалы внутренних воздушных линий пропускной способностью каждого 300 пассажиров в час);
 - 3 топливозаправочных станции;
 - Внутренние объекты:
 - Транспортно-пересадочный узел на въезде на туристскую территорию (далее - ТПУ), включающий в т.ч.:
 - (1) Парковка плоскостная на 2 270 машино-мест и 90 стоянок автобусов;
 - (2) Парковка многоуровневая на 4 950 машино-мест;
 - (3) Зона посадки/высадки пассажиров и зона отстоя и разворота автобусов площадью 23 800 кв. м;
 - Прочая транспортная инфраструктура:
 - (1) Автобусные остановки - 36 ед.
 - (2) Интеллектуальная транспортная система (центр управления дорожным движением и транспортом и сопутствующее оборудование (камеры, датчики, знаки переменной информации и т. д.) – 1 система;
 - (3) Транспортный координационный центр – 1 ед.;

¹⁰ В разделе №2 «Описание проекта и технико-экономическое обоснование» Мастер-плана представлено два варианта концепции островной марины: одна на удалении 95 от уреза воды (авторства ООО «Модуль») и вторая на удалении 500 м от уреза воды (авторства Н. Гришина).

- (4) Веб-сайты с информацией о дорожном движении и транспорте и соответствующие мобильные приложения – 1 ед.;
 - (5) Система маршрутного ориентирования – 75 знаков;
 - (6) Депо для электробусов – 8 тыс. кв. м на участке 2 га;
 - (7) Логистический центр площадью 5 000 кв. м – 1 ед.;
 - (8) Заправочные станции – 1 ед.;
 - (9) Автосервис – 1 ед.;
 - (10) Вертолетная площадка – 1 ед.;
 - (11) Зарядные станции мощностью более 350 кВт (для зарядки электробусов) – 2 ед.;
 - Гидротехническое сооружение гостевой (далее - ГТС) морской марины на 300 мест с пассажирским терминалом;
 - Зарядные станции – 55 быстрых и 220 медленных;
 - Подвижной состав: электробусы для организации внутрикурортных шаттлов – 90 ед.;
 - Мусороперегрузочная станция с площадкой досортировки и упаковки вторсырья – 4 000 кв. м;
 - Инфраструктура средств индивидуальной мобильности:
 - (1) Система проката велосипедов – 1 ед.;
 - (2) Велосипеды электрические – 450 ед.;
 - (3) Велосипеды обычные – 450 ед.;
 - (4) Система проката электросамокатов – 1 ед.;
 - (5) Электросамокаты – 400 ед.
- > Стоимость реализации (ПИР и СМР) каждого объекта обеспечивающей инфраструктуры (руб.)¹¹:
- Электроснабжение курорта – 16 102 млн руб. (в т.ч. ПИР – 1 128 млн руб.);
 - Обеспечение курорта водоснабжением – 8 336 млн руб. (в т.ч. ПИР 311 млн руб.);
 - Обеспечение курорта технической водой – 1 451 млн руб. (в т.ч. ПИР 31,3 млн руб.);
 - Обеспечение курорта водоотведением – 8 290 млн руб. (в т.ч. ПИР 308,9 млн руб.), а также ливневая канализация - 5 809 млн руб. (в т.ч. ПИР 224,3 млн руб.);
 - Обеспечение курорта природным газом – 1 641 млн руб. (в т.ч. ПИР 72 млн руб.);
 - Обеспечение курорта связью – 296 млн руб. (в т.ч. ПИР 17 млн руб.);
 - Инженерная защита (берегоукрепление) территории - 27 343 млн руб. (в т.ч. ПИР 1 018,5 млн руб.);
 - Землеотвод и ТЭО инженерных сетей – 2 263 млн руб. (в т.ч. ПИР – 172 млн руб.);
 - Обеспечение курорта транспортной инфраструктурой – 36 681 млн руб. (в т.ч. ПИР – 1 754 млн руб.).
- > Оценка объема доходов от создания обеспечивающей инфраструктуры – прямых доходов не предполагается;
- > Источник финансирования:
- Сети и объекты электроснабжения – 96% федеральный бюджет (Минстрой России), 4% региональный бюджет;

¹¹ В отношении объектов и систем, требующих государственного финансирования.

- Сети и объекты водоснабжения – 96% федеральный бюджет (Минстрой России), 4% региональный бюджет;
- Сети и объекты водоотведения – 96% федеральный бюджет (Минстрой России), 4% региональный бюджет;
- Сети и объекты газоснабжения – 96% федеральный бюджет (Минстрой России), 4% региональный бюджет;
- Инженерная защита территории - 96% федеральный бюджет (Минстрой России), 4% региональный бюджет;
- Линии связи – 100% внебюджетные источники;

1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Финансирование реализации объектов туристской инфраструктуры:

- > Коллективные средства размещения – до 80% бюджета финансируется за счет банковского кредита по субсидируемой процентной ставке в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2021 г. **№ 141** «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам для реализации инвестиционных проектов, необходимых для устойчивого развития внутреннего и въездного туризма, создания и развития туристских кластеров, способствующих развитию внутреннего и въездного туризма, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по развитию туризма в Российской Федерации» (далее – «Постановление №141»). Сумма субсидии на получение кредитными организациями недополученных процентов по кредитам оценивается в **90 млрд руб.** (Минэкономразвития России).

Финансирование реализации объектов обеспечивающей и транспортной инфраструктуры:

- > Субсидирование строительства обеспечивающей и транспортной инфраструктуры в рамках государственной программы **«Развитие туризма»** (постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2022 г. **№ 218** «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Развитие туризма» и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации») в размере **105,2 млрд руб.**, в т.ч. 96% из средств федерального бюджета (Минстрой России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край);
- > Финансирование подвижного состава (электробусов) и прочей транспортной инфраструктуры (остановки, депо, автосервис, зарядки) в рамках Федерального проекта **«Развитие общественного транспорта»** национального проекта **«Безопасные и качественные автомобильные дороги»** в рамках Федеральной Программы комплексного развития городского электрического общественного транспорта (приказ Минтранса России от 09.02.2023 г. **№ 34** «Об утверждении порядка отбора субъектов Российской Федерации для предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации региональных проектов (программ), по финансовому обеспечению реализации инфраструктурных проектов, направленных на комплексное развитие городского наземного электрического транспорта и автомобильного транспорта общего пользования, выполнение работ по освещению и благоустройству территорий, а также на закупку автобусов, приводимых в движение электрической энергией от батареи, заряжаемой от внешнего источника (электробусов), и объектов зарядной инфраструктуры для них, формы заявки на предоставление субсидии, перечня документов, прилагаемых к заявке на предоставление субсидии, и формы заключения о соответствии субъекта Российской Федерации критериям отбора субъектов Российской Федерации для предоставления субсидии», постановление Правительства Российской Федерации от 20.12.2017 г. **№ 1596** «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы») в размере **8,7 млрд руб.**, в т.ч. 96% из средств федерального

- бюджета (Минтранс России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край);
- > Расширение и реконструкция перрона аэропорта **«Витязево»** в г. Анапа в рамках комплексной государственной программы Российской Федерации **«Строительство»** (постановление Правительства РФ от 30.09.2022 г. № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство») в размере **4,3 млрд руб.** из средств федерального бюджета (Минстрой России);
 - > Субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации на закупку оборудования объектов **зарядной инфраструктуры** и субсидий на технологическое присоединение в рамках федерального проекта **«Электроавтомобиль и водородный автомобиль»** государственной программы Российской Федерации **«Развитие энергетики»** (постановление Правительства Российской Федерации от 21.03.2022 г. № 431 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Развитие энергетики») в размере **193 млн руб.**, в т.ч. 60% из средств федерального бюджета (Минэнерго России) и внебюджетных источников (40%);
 - > Строительство КПО **«Новая Анапа»** стоимостью 6,0 млрд руб.¹² в рамках федерального проекта **«Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами»** национального проекта **«Экология»** (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. № 326 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Охрана окружающей среды») – **потребность государственного финансированию будет уточняться** дополнительно в соответствии с условиями концессионного соглашения ППК «Российский экологический оператор» и Министерство ТЭК и ЖКХ Краснодарского края совместно с ООО «Региональный оператор – КК»;
 - > Строительство **экопромпарка** стоимостью 1,3 млрд руб.¹³ в рамках федерального проекта **«Экономика замкнутого цикла»** (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. № 326 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Охрана окружающей среды»), – **потребность государственного финансированию будет уточняться** дополнительно в соответствии с сметной документацией проекта;
 - > Финансирование пожарного депо из средств федерального бюджета (МЧС России) стоимостью 641 млн руб.;
 - > Финансирование пограничного управления ФСБ из средств федерального бюджета (ФСБ России)¹⁴ стоимостью 94 млн руб.

Финансирование озеленения и благоустройства территории:

- > Озеленение и благоустройство общекурортной территории в рамках предоставления средств государственной поддержки для поощрения муниципальных образований в **создании комфортной городской среды** (постановление Правительства Российской Федерации от 07.03.2018 г. № 237 «О предоставлении и распределении средств государственной поддержки из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации для поощрения муниципальных образований - победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды») **или** в рамках единой субсидии на достижение показателей государственной программы **«Развитие туризма»** (постановление Правительства Российской Федерации от 24.12.2021 г. № 2439 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие туризма», Прил. №17) – в размере **5,5 млрд руб.**, в т.ч. 96% из средств федерального бюджета (Минстрой России / Минэкономразвития России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край);

¹² Согласно письму МинТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 11.04.2024 г. №70.06-09-5053/24

¹³ Согласно письму Министерства промышленной политики Краснодарского края от 22.03.2024 г. №203-10-09-1322/24

¹⁴ В соответствии со статьей 7.1 Федерального закона от 03.04.1995 г. «О федеральной службе безопасности» в ред. Федеральных законов от 30.12.1999 N 226-ФЗ, от 07.11.2000 N 135-ФЗ, от 07.05.2002 N 49-ФЗ, от 25.07.2002 N 116-ФЗ, от 10.01.2003 N 4-ФЗ, от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ, от 15.04.2006 N 50-ФЗ, от 27.07.2006 N 153-ФЗ, от 05.07.2007 N 124-ФЗ, от 24.07.2007 N 211-ФЗ, от 04.12.2007 N 328-ФЗ, от 25.12.2008 N 280-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 30.12.2001 N 194-ФЗ, обеспечение деятельности федеральной службы безопасности, включая материально-техническое, финансовое обеспечение и создание обеспечивающей инфраструктуры, является расходным обязательством Российской Федерации.

- > Строительство **сервисных объектов на пляже** (туалеты, душевые, кабинки для переодевания) в рамках единой субсидии на достижение показателей государственной программы **«Развитие туризма»** (постановление Правительства от 24.12.2021 г. № **2439**, Прил. №17) – в размере **76 млн руб.**, в т.ч. 96% из средств федерального бюджета (Минэкономразвития России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край);
- > Субсидирование объектов реализации концепции устойчивого развития территории в рамках выделения средств для погашения инфраструктурных кредитов Краснодарского края от Минстроя России – в размере **731 млн руб.** (Экотропы Курорта, Внедрение специальных систем полива, Мониторинг состояния насаждений, Ограничение движения плавсредств у особо охраняемой территории косы Голенькая), в т.ч. 96% из средств федерального бюджета (Минстрой России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край);
- > Финансирование мероприятий по **биологической очистке лиманов** в рамках федерального проекта «Сохранение уникальных водных объектов» национального проекта «Экология» (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. №**322** «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Воспроизводство и использование природных ресурсов») в размере **188 млн руб.**, в т.ч. 96% из средств федерального бюджета (Минприроды России) и 4% из средств регионального бюджета (Краснодарский край).

Таблица 3 Общая потребность в государственном участии в реализации проекта «Создание Всероссийского пляжного семейного курорта «Новая Анапа»

Ведомство	Необходимая поддержка	Предварительная потребность Проекта, в ценах 2024 г. с НДС	Период реализации, годы	Источник финансирования
Финансирование в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 19.02.2022 г. № 218				
Минстрой России	Субсидирование строительства обеспечивающей инфраструктуры в рамках государственной программы «Развитие туризма»	105,2 млрд руб.	2025-2031	Федеральный бюджет 96% (Минстрой России), Региональный бюджет 4% (Краснодарский край)
Финансирование в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 07.03.2018 г. № 237 / постановления Правительства Российской Федерации от 13.02.2024 г. № 2439				
Минстрой России / Минэкономразвития России	Озеленение и благоустройство общекурортной территории в рамках предоставления средств государственной поддержки для поощрения муниципальных образований в создании комфортной городской среды	5,5 млрд руб.	2025-2031	Федеральный бюджет 96% (Минстрой России/Минэкономразвития России), Региональный бюджет 4% (Краснодарский край)
Финансирование в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 09.02.2021 г. № 141				
Минэкономразвития России	Субсидирование процентной ставки по кредитованию инвестиционных проектов по созданию туристической инфраструктуры в форме льготного кредитования	90 млрд руб.	2026-2036	Федеральный бюджет 100% (Минэкономразвития России)
Финансирование в рамках иных программ				
Минэнерго России	Субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации на закупку оборудования объектов зарядной инфраструктуры и субсидий на технологическое присоединение в рамках федерального проекта «Электроавтомобиль и водородный автомобиль» (постановление Правительства Российской Федерации от 21.03.2022 г. № 431)	193 млн руб.	2029	Федеральный бюджет 60% (Минэнерго России), Внебюджетные источники (40%)
Минтранс России	Федеральный проект «Развитие общественного транспорта» национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» в рамках Федеральной Программы комплексного развития городского электрического общественного транспорта (приказ Минтранса России от 09.02.2023 г. № 34, постановление Правительства Российской Федерации от 20.12.2017 г. № 1596)	8,7 млрд руб.	2025-2031	Федеральный бюджет 96% (Минтранс России), Региональный бюджет 4% (Краснодарский край)

Ведомство	Необходимая поддержка	Предварительная потребность Проекта, в ценах 2024 г. с НДС	Период реализации, годы	Источник финансирования	
Минстрой России	Расширение и реконструкция перрона аэропорта «Витязево» в г. Анапа в рамках комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» (постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2022 г. № 1730)	4,3 млрд руб.	2028-2030	Федеральный бюджет 100% (Минстрой России)	
Минприроды России	Строительство КПО «Новая Анапа» в рамках федерального проекта «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами» национального проекта «Экология» (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. № 326)	До 6,0 млрд руб.	уточняется	уточняется (концессионное соглашение ППК «Российский экологический оператор» и Министерство ТЭК и ЖКХ Краснодарского края совместно с ООО «Региональный оператор КК»)	
Минприроды России	Строительство экопромпарка в рамках федерального проекта «Экономика замкнутого цикла» (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. № 326)	До 1,3 млрд руб.	уточняется	уточняется (в соответствии со сметной документацией проекта)	
Минприроды России	Биологическая очистка лиманов в рамках федерального проекта «Сохранение уникальных водных объектов» (постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. №322)	188 млн руб.	2026-2029	Федеральный бюджет 96% (Минприроды России), Региональный бюджет 4% (Краснодарский край)	
Регион (Возможно выделение средств для погашения инфраструктурных кредитов Краснодарского края от Минстроя России)	> Экотропы Курорта > Внедрение специальных систем полива > Мониторинг состояния насаждений > Ограничение движения плавсредств > Пожарное депо > Школа парусного спорта > Спортивный комплекс > Музейный комплекс	> 330 млн руб. > 14 млн руб. > 372 млн руб. > 16 млн руб. > 747 млн руб. > 718 млн руб. > 958 млн руб.	2026-2031	Региональный бюджет 100% (Краснодарский край)	
МЧС России	> Пожарное депо	> 641 млн руб.	2026-2031	Федеральный бюджет 100% (МЧС России)	
ФСБ России	> ПУ ФСБ	> 94 млн руб.		Федеральный бюджет 100 % (ФСБ России)	
Минэкономразвития России	Строительство сервисных объектов на пляже в рамках единой субсидии на достижение показателей государственной программы «Развитие туризма» (постановление Правительства Российской Федерации от 24.12.2021 г. № 2439, Прил. №17)	76 млн руб.	2026-2029	Федеральный бюджет 96% (Минэкономразвития России), Региональный бюджет 4% (Краснодарский край)	

Ведомство		Необходимая поддержка	Предварительная потребность Проекта, в ценах 2024 г. с НДС	Период реализации, годы	Источник финансирования
Федеральное уточняется	ведомство	Субсидия на реализацию КРТ (выкуп земельных участков и снос объектов капитального строительства в границах ТТ)	14 164 млн руб.	2025-2027	Уточняется (100% федеральный бюджет)
Итого			241 793 млн руб.		
Федеральное уточняется	ведомство	Субсидия АО «Корпорация Туризм.РФ»: - на софинансирование СПК инвестиционных лотов (объектов якорной и дополнительной туристской инфраструктуры); - на финансирование затрат Управляющей компании Курорта на реализацию Проекта (разработка документации по планировке территории, штаб строительства, предпроектные работы, вынос ОКН, торговые павильоны, маркетинг направления до ввода в эксплуатацию, Мусороперегрузочная станция с площадкой досортировки и упаковки вторсырья, инфраструктура СИМ, паркинг многоуровневый, объекты транспортной системы, уборочная техника) - на покрытие кассовых разрывов Управляющей компании Курорта в рамках реализации Проекта.	52 916 млн руб.: - 34 576 млн руб. (в прогнозных ценах); - 15 936 млн руб. (в прогнозных); - 2 404 млн руб. (в прогнозных ценах)	2025-2031	Уточняется (100% федеральный бюджет)
Источник:		ООО	«Комонвелс»,	2024	г.

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристкой территории

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

Н/д.

1.3.2. Объем капитальных вложений в текущих ценах

Объем капитальных вложений оценивается в **457,9 млрд руб.** с НДС в ценах 2024 г. Объем капитальных вложений в отношении каждого объекта строительства представлен в таблице ниже.

Таблица 4.1. Объем капитальных вложений

Наименование объекта	Инвест. Лот	Этап реализации	Общая площадь, кв. м	Объем капитальных вложений в ценах 2024 г., тыс. руб.
Коттеджи категории 5*	1	2	28 032	6 924 593
Эко-деревня категории 3*	2	2	8 873	1 679 760
Гостиница категории 5+*	3	1	18 899	4 976 142
Гостиница категории 5+* на искусственном земельном участке марины	4	1	26 316	8 636 988
Гостиница категории 5*	5	1	20 480	5 187 432
Гостиница категории 5*	6	1	20 480	5 187 432
Гостиница категории 5*	7	1	20 480	5 187 432
Гостиница категории 5* "Корабли" (предложение победителя Архитектурного конкурса - компании "Творческие технологии")	8	1	43 201	10 957 515
Санаторий категории 5*	9	1	22 408	5 629 051
Гостиница категории 4*	10	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	11	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	12	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	13	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	14	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	15	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	16	2	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	17	2	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	18	2	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	19	2	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	20	2	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	21	1	19 488	4 340 187

Наименование объекта	Инвест. Лот	Этап реализации	Общая площадь, кв. м	Объем капитальных вложений в ценах 2024 г., тыс. руб.
Гостиница категории 4*	22	1	19 488	4 340 187
Гостиница категории 4*	23	1	19 488	4 340 187
Санаторий категории 4*	24	2	22 030	4 827 963
Санаторий категории 4*	25	2	22 030	4 827 963
Санаторий категории 4*	26	2	22 030	4 827 963
Гостиница категории 3*	27	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	28	1	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	29	1	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	30	1	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	31	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	32	1	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3* Академия туризма и гостеприимства	33	1	22 156	4 275 261
Гостиница категории 3*	34	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	35	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	36	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	37	2	21 586	4 192 213
Гостиница категории 3*	38	1	21 586	4 192 213
Санаторий категории 3*	39	2	26 048	5 058 608
Санаторий категории 3*	40	2	26 048	5 058 608
Санаторий категории 3*	41	2	26 048	5 058 608
Семейный отель категории 4*	42	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	43	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	44	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	45	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	46	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	47	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	48	1	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	49	1	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	50	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	51	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	52	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	53	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	54	2	15 956	2 793 348
Семейный отель категории 4*	55	2	15 956	2 793 348

Наименование объекта	Инвест. Лот	Этап реализации	Общая площадь, кв. м	Объем капитальных вложений в ценах 2024 г., тыс. руб.
Семейный отель категории 3*	56	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	57	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	58	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	59	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	60	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	61	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	62	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	63	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	64	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	65	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	66	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	67	2	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	68	1	15 305	2 411 339
Семейный отель категории 3*	69	1	15 305	2 411 339
Многофункциональный конгрессно-выставочный центр с концертным залом	70	1	12 109	2 707 174
Школа парусного спорта и дайвинга	71	1	4 110	747 359
Марина	72	1	78 040	1 833 737
Магазины и рестораны на марине	73	1	5 191	1 024 246
Фиджитал-центр	74	2	3 857	1 458 893
Аквакомплекс	75	1	26 250	5 952 154
Детский клуб и Экспериментариум	76	2	6 210	944 703
Эно-центр	77	1	4 359	922 118
Музей пива	78	2	3 324	626 546
Торгово-развлекательная галерея	79	1	6 532	1 188 913
Инфо-центр (+медпункт, прокат)	80	1	2 336	324 728
Оранжерея	81	2	4 850	1 272 331
Зеленая школа	82	2	2 000	358 138
Тематический парк аттракционов	83	1	10 172	3 184 406
Эко-тропы	86	2	675	421 018
Дом культуры и дом музеев занимательной науки	88	1	6 280	1 085 987
Реабилитационный центр	89	1	8 803	1 724 866
Аквадермальный SPA при Санатории 5*	92	2	8 222	2 545 356
Центр ветровых видов спорта	93	2	2 305	672 839

Наименование объекта	Инвест. Лот	Этап реализации	Общая площадь, кв. м	Объем капитальных вложений в ценах 2024 г., тыс. руб.
Музейный комплекс с Арт-центром	94	2	3 667	957 629
Центр приветствия с ТПУ (инфо-центр)	96	1	3 425	1 663 855
Спортивный комплекс	97	2	3 978	358 827
Главный ресторан	98	1	2 500	451 613
Бальнеологический центр	99	2	3 095	774 203
Комбинат прачечной	84	1	1 786	769 110
Заправочный комплекс на территории курорта	85	1	220	233 714
Паркинг плоскостной	87	1	-	-
Станция зарядки батарей электрокаров	90	1	-	69 611
Внешние сети связи	91	1	-	295 575
Логистический центр	95	1	5 200	526 528
УК (КТРФ)	100	1	230 589	5 857 797
Инфраструктура (Бюджетные ассигнования)	инф	1		148 654 273
ВСЕГО	Курорт		1 773 576	457 897 872

Источник: ООО «Комонвелс», 2024 г.

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Бюджет проекта в прогнозных ценах периода строительства составляет 643 млрд руб.¹⁵, в т. ч. по источникам финансирования:

- > Федеральный бюджет – 225,5 млрд руб. (35% инвестиционного бюджета Проекта) в соответствии с федеральным проектом «Развитие туристической инфраструктуры» национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»:
 - Средства АО «Корпорация Туризм.РФ» - 44 млрд руб. (7%);
 - Средства Минстрой России и Краснодарского края на создание объектов инженерной и транспортной инфраструктуры – 181,5 млрд руб. (29%);
- > Региональный и местный (муниципальный) бюджеты – 7,1 млрд руб. (1% инвестиционного бюджета Проекта) на создание объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- > Частные инвестиции – 162,4 млрд руб. (25% инвестиционного бюджета Проекта), в том числе 58,7 млрд руб. – возмещенный строительный НДС (9% инвестиционного бюджета);
- > Заемные средства – 248,2 млрд руб. (38% инвестиционного бюджета Проекта):
 - срок погашения – 12 лет с даты начала инвестирования – для льготных кредитов по Постановлению Правительства РФ №141 от 9 февраля 2021 г., с последующим переходом на рыночную процентную ставку, погашение по DSCR (свободному денежному потоку);
 - процентная ставка:
 - 4,95% по проектам строительства средств размещения по субсидируемой процентной ставке в рамках Постановления №141,

¹⁵ С учетом процентов по кредитам.

- 12,5% по проектам строительства прочей туристской инфраструктуры.

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

Инвестиционные показатели проекта развития туристской территории (на собственный капитал инвесторов):

- > Чистая приведенная стоимость (NPV) – 37 млрд руб.;
- > Внутренняя норма доходности (IRR) – 16,7%;
- > Период окупаемости (PBP) – 15 лет, дисконтированный период окупаемости (DPBP) – 24 года.

Параметры окупаемости государственных инвестиций:

- > Чистая приведенная стоимость (NPV) – -27 млрд руб.;
- > Внутренняя норма доходности (IRR) – 10,5%;
- > Период окупаемости (PBP) – 17 лет.

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации проекта

Социально-экономические эффекты от реализации проекта:

- > Рост туристского потока Краснодарского края на 1,5 млн чел. в год к 2034 году;
- > Налоговые поступления от объектов туристской инфраструктуры в сумме 1186,5 млрд руб. за период с 2030 по 2055 гг., в том числе:
 - В федеральный бюджет и внебюджетные фонды – 682,8 млрд руб.;
 - В региональный бюджет – 491,9 млрд руб.
 - В местный бюджет – 11,8 млрд руб.
- > Рост ВРП региона на 145 млрд руб. в 2034 году, что составит 1,5% от прогнозируемого уровня ВРП региона в 2034 г.¹⁶;
- > Инвестиции в Проект составят 626 млрд руб. (в прогнозных ценах, с НДС). При этом следует учитывать мультипликативный эффект инвестиций в строительство на экономику региона:
 - Прямой эффект в отраслях экономики - 78%¹⁷ (около 490 млрд руб.);
 - Эффект распределения доходов – 54% (около 340 млрд руб.);
 - Суммарный эффект на экономику от произведенных инвестиций может составить до 1,45 трлн руб.
- > Увеличение вклада среднего и малого бизнеса в ВРП региона на 44 млрд руб.¹⁸ в 2034 г.;
- > Создание 22,3 тысяч новых рабочих мест (в т.ч. 19,2 в объектах управления инвестиционными лотами Курорта и 3,1 тыс. работников в объектах коммерческой инфраструктуры Курорта);

16 Вклад в ВРП эквивалентен тратам туристов в границах ТТ (выручка всех объектов Курорта) и за его пределами, но в границах Краснодарского края (предположены на уровне 3% от трат в границах ТТ). Среднегодовой темп роста ВРП Краснодарского края за 2015-2021 гг. составил 8,8%, что позволяет прогнозировать его уровень в 2034 г. - порядка 8,77 трлн руб.

17 Д.т.н., профессор Киевский Л.В., Научно-проектный центр «Развитие Города», «Мультипликативные эффекты строительной деятельности», Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Выпуск 3, май – июнь 2014, Институт Государственного управления, права и инновационных технологий (ИГУПИТ)

18 Доля малого и среднего предпринимательства в валовом региональном продукте субъекта Российской Федерации за период 2019-2021 гг. составил в среднем 30,37%.

- > Формирование политики ответственного потребления в рамках дальнейшего функционирования курорта:
 - Обязательного участия всех инвесторов (резидентами) Курорта в программе раздельного сбора отходов (в том числе посредством Мусороперегрузочной станции с площадкой досортировки и упаковки вторсырья);
 - Интеграции ответственной деятельности всех заинтересованных сторон – туристов и экскурсантов (Инфо-центр, КСР), персонала, девелоперов, проектировщиков, строителей и операторов.
- > Патриотическое и культурное воспитание подрастающего поколения (в т. ч. в рамках массовых мероприятий на базе Концертного зала и Фестивальной площади).
- > Социально-культурное программирование населения. Комплекс мероприятий, направленных на систематизацию форм деятельности людей на определенной территории путем разработки событийной программы территории и выстраивания коммуникаций с пользователями территории. Включает следующие аспекты:
 - Обеспечение населения РФ качественным всесезонным туристским продуктом:
 - Большая свобода выбора среди направлений отдыха внутри страны и за границей;
 - Большая удовлетворенность от поездки за счет пребывания в благоустроенной озелененной среде.
 - Физическая культура: интеграция спорта в жизнь:
 - подростков и молодежи, увлекающихся компьютерными играми, - на базе фиджитал-арены Курорта;
 - знакомство с кайтсерфингом, серфингом, парусным спортом, дайвингом – на базе Центра водных и ветровых видов спорта, Школы парусного спорта.
 - Наука и культура: получение новых знаний (часто – в игровой/ развлекательной концепции):
 - об экологии - на базе Зеленой школы, Оранжереи, Экотроп Витязевской косы;
 - о физике, биологии и химии – на базе Экспериментариума и Дома-музея занимательной науки;
 - о культуре и истории – на базе Музея и Археологического парка, Амфитеатра;
 - об искусстве и творчестве – на базе Дома Культуры.
- > Кроме того, реализация Проекта окажет положительное влияние на качество жизни населения в сфере транспорта, здравоохранения, образования, спорта, культуры и ЖКХ.
- > В рамках создания курорта будущего предполагается использование инновационных технологий, в т.ч. применять решения по «зеленому» строительству (солнечные батареи, использование оборотной воды, озелененные кровли и пр.), а также создание «умного пространства» курорта с соответствующим программным обеспечением, позволяющим анализировать и управлять спросом.

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

Основные предпосылки успешной реализации проекта:

- > Территория для развития площадью 940 га (687 га доступно под застройку), расположенная на побережье Черного моря, с протяженным песчаным пляжем и мягким входом в море, в благоприятном средиземноморском климате, подходит для развития всесезонного пляжного курорта достаточной емкости (15 305 номеров), чтобы стать полноценным городом-курортом, наряду с Сочи, Анапой, Геленджиком и Ялтой.
- > Территория имеет хорошую транспортную доступность всеми видами транспорта; в зоне охвата автомобильным транспортом проживает более 20 млн человек.

- > Территория имеет высокий рекреационный потенциал: чистое море и песчаный пляж (кварцевый песок), 280 солнечных дней в году, дюнный пейзаж, выходы минеральных источников на территории города-курорта Анапа и лечебные иловые сульфидные и сероводородные грязи лиманов, что позволяет сформировать на территории морской курорт, в состав которого может входить бальнеологический санаторно-курортный кластер.
- > Вблизи анализируемой территории расположено множество достопримечательностей: культурно-исторических (среди них - этнографический комплекс «Атамань», музей-заповедник «Фанагория», городище «Семибратнее») и природных (среди них - «Долина лотосов», парк «Долина Сукко», заповедник «Утриш», озеро Абрау), здесь проходит туристический маршрут «Золотое кольцо Боспорского царства», располагаются винодельни, образующие маршрут «Винные дороги Боспорского царства».
- > Территория участка имеет правильную прямоугольную форму. Наличие в его центральной части ровного рельефа (в основном, 10-15 м над уровнем моря) позволяет удобно разместить здесь основные элементы туристской инфраструктуры будущего курорта.
- > Бюджетное финансирование транспортной и инженерной инфраструктуры будущего курорта, возможность создания преференциального режима с рядом льгот для резидентов, субсидирования процентной ставки по кредиту (в рамках Постановления Правительства №141) позволит создать инвестиционно-привлекательную для девелоперов площадку развития туристской инфраструктуры.
- > Возможность создания нового курорта «с нуля» - с учетом опыта проб и ошибок реализации комплексного развития туристских территорий в РФ, а также на зарубежных рынках, что позволит создать курорт международного уровня качества, лучшего в России и в регионе СНГ.
- > Реализация концепции развития яхтенного туризма на Черноморском побережье будет способствовать росту турпотока в регион и на территорию будущего курорта.

Дальнейшее развитие туристской инфраструктуры ЮФО (прежде всего, крупных курортных комплексов, например, «Абрау-Дюрсо» и «Тамань», тематического парка «Ялта Парк») и модернизация основных объектов транспортной инфраструктуры (реконструкция морского порта Анапы, строительство железнодорожной связи между международным аэропортом Витязево и железнодорожным вокзалом Анапы) будут способствовать расширению возможностей туристов и удлинению средних сроков поездки, в т.ч., в межсезонье и зимние месяцы.

1.3.7. Основные риски проекта

Ключевые риски Проекта:

- > Отсутствие достаточного количества инвесторов для реализации проекта;
- > Отсутствие дорожно-транспортной и обеспечивающей инфраструктуры на период строительства объектов туристской территории;
- > Несвоевременное строительство объектов обеспечивающей инфраструктуры;
- > Нехватка персонала;
- > Увеличение антропогенной нагрузки на ландшафт Анапской пересыпи.

1.4. Инвесторы проекта

1.4.1. Наименование и краткое описание компаний-инвесторов, участвующих в реализации инвестиционного проекта

Компании-инвесторы будут привлекаться к участию в реализации инвестиционного проекта на дальнейших этапах развития Проекта.

1.5. Предложения по разделению мастер-плана развития

туристской территории на инвестиционные лоты

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДА, ИСПОЛЬЗОВАННОГО ПРИ РАЗДЕЛЕНИИ ПРОЕКТА ПО РАЗВИТИЮ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ НА ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЛОТЫ

В рамках разработки мастер-плана развития туристской территории были сформированы предложения по разделению территории на инвестиционные лоты. Основным принципом разделения мастер-плана на инвестиционные лоты является предоставление возможности максимальному количеству заинтересованных лиц принять участие в реализации Проекта. Таким образом, объекты туристской территории представлены 100 инвестиционными лотами.

УКРУПНЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЛОТОВ ПО ПРИНЦИПАМ

1. **Функциональной специализации инвестора** - позволяет эффективно управлять бизнесом, на котором специализируется девелопер:
 - а. Лот «Марина»: Марина+ Школа парусного спорта и дайвинга + Прокат плавсредств + Гостиница 5*;
 - б. Лот «событийный»: MICE-центр и концертная площадка + Фестивальная площадка + Отель/ Семейный отель;
 - в. Лот «санаторный/ медицинский»: Оздоровительный (бальнео) центр / Реабилитационный центр + Санатории;
 - г. Лот «обеспечивающий»: Комбинат прачечной + Логистический центр + Заправочный комплекс на территории курорта + Мусороперегрузочная станция с площадкой досортировки и упаковки вторсырья.
2. **Кумулятивного эффекта на операционный бизнес за счет объединения лотов:**
 - а. Оранжерея с зеленой школой + Эко-деревня 3*;
 - б. Аквадермальный SPA и банный комплекс + Отель 5*;
 - в. Спортивный центр + Детский «Олимпийский лагерь» 3*;
 - г. Фиджитал арена с экстрим-парком + Отель 3*;
 - д. Центр водных и ветровых видов спорта + Отель 3*;
 - е. Эно-центр + Винный бутик-отель 4*;
3. **Территориального единства** - возможность архитектурно и концептуально выделить лот, строящийся и управляемый одним девелопером, исключив при этом чрезмерную «разношерстность» Курорта - с точки зрения строительных и управленческих решений.

МИНУСЫ РЕАЛИЗАЦИИ ОБОСОБЛЕННЫХ ЛОТОВ БЕЗ УКРУПНЕНИЯ:

- > Сложность в коммуникации Управляющей компании курорта с большим количеством Девелоперов для реализации общих задач: маркетинг и продвижение, обслуживание территории и общих зон (эксплуатация, безопасность, благоустройство);
- > Ограниченное число профессиональных девелоперов в области гостиничного бизнеса и туризма;
- > Дублирование управленческого персонала, отсутствие эффекта экономии на масштабе (при укрупнении лотов, в среднем, -10% к численности персонала);
- > Отсутствие диверсификации бизнеса, более высокие риски для девелопера.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЛОТЫ ПРОЕКТА

100 инвестиционных лотов в границах ТТ:

- > 69 коллективных средств размещения;
- > 24 объекта туристской инфраструктуры;

- > 6 объектов коммерческого сервиса;
- > 1 – объекты в составе лота «Управляющая компания».

Таблица 5. Объекты дополнительной туристской инфраструктуры Курорта «Новая Анапа»

Номер инвестиционного лота	Наименование объекта	Общая площадь (СПП), кв. м
Отдельные инвестиционные лоты		
70	Многофункциональный конгрессно-выставочный центр с концертным залом	12 109
71	Школа парусного спорта и дайвинга	4 110
72	Марина	78 040
73	Магазины и рестораны на марине	5 191
74	Фиджитал-центр	3 857
75	Аквакомплекс	26 250
76	Детский клуб и Экспериментариум	6 210
77	Эно-центр	4 359
78	Музей пива	3 324
79	Торгово-развлекательная галерея	6 532
80	Инфо-центр (+медпункт, прокат)	2 336
81	Оранжерея	4 850
82	Зеленая школа	2 000
83	Тематический парк аттракционов	10 172
86	Эко-тропы	675
88	Дом культуры и дом музеев занимательной науки	6 280
89	Реабилитационный центр	8 803
92	Аквадермальный SPA при Санатории 5*	8 222
93	Центр ветровых видов спорта	2 305
94	Музейный комплекс с Арт-центром	3 667
96	Центр приветствия с ТПУ (инфо-центр)	3 425
97	Спортивный комплекс	3 978
98	Главный ресторан	2 500
99	Бальнеологический центр	3 095
Объекты дополнительной туристской инфраструктуры, предлагаемые к реализации в составе комплексных лотов (с КРС)		
1 ед.	Академия туризма и гостеприимства	569 кв. м
Объекты дополнительной туристской инфраструктуры, предлагаемые к реализации в составе комплексного лота «Управляющая компания» - коммерческие площади		
20 ед.	Торговый павильон	~1 000 кв. м x 20 ед.

Источник: ООО «Комонвелс», 2024 г.

Таблица 6. Коллективные средства размещения Курорта «Новая Анапа»

Гостиницы и санатории	Число гостиниц / санаториев	Число номеров в одном объекте / ВСЕГО НОМЕРОВ	Площадь одного объекта / ВСЕГО ПЛОЩАДЬ, кв. м
5 звезд	8	150 - 450 / 1 845	18 899 - 43 201 / 200 295
4 звезды	31	150 - 230 / 6 010	15 956 - 22 030 / 562 307
3 звезды	30	175 - 330 / 7 450	15 305 - 26 048 / 560 316

Итого	69	15 305	1 322 918
--------------	-----------	---------------	------------------

Источник: ООО «Комонвелс», 2024 г.

Таблица 7. Общее кол-во торговых павильонов (далее - ТП) – 20 ед.

Тип коммерческого объекта	Кол-во арендаторов в 1 ТП	Всего арендаторов во всех ТП	Площадь на 1 помещение в аренду	Общая площадь помещений в аренду в составе ТП
Рестораны, бары, кафе	3	60	473	9 452
Магазины	3	60	284	5 671
Развлечения	1	20	142	2 836
Прочее (сервисы)	1	20	47	945
Итого	8	160	945	18 903

Источник: ООО «Комонвелс», 2024 г.