



СОЗДАНИЕ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ЭКОДЕРЕВНИ

Артемовский городской округ
Приморского края



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Создание туристической экодеревни.

Планируемые к оказанию услуги: экскурсионный билет (разовое дневное посещение) – 18 тыс. услов. чеков в год; глэмпинг (12 домиков) – 3,9 тыс. суток в год; комплекс услуг (зоопарк, мастер-классы, катание на упряжках и др.) – 15,6 тыс. в год; фермерская и сувенирная лавки – 31,0 тыс. услов. чеков в год; услуги банного комплекса и пр. услуги – 7,8 тыс. в год; туристические тропы / конные прогулки – 9,3 тыс. условных чеков в год; аренда инвентаря – 15,5 тыс. условных чеков в год; дополнительные услуги (трансфер, фотосессия и пр.) – 9,3 тыс. услуг в год.

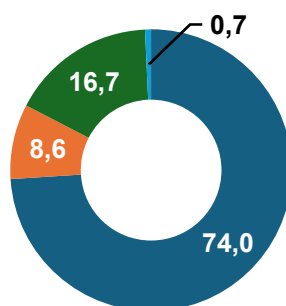
Стадия реализации проекта: прединвестиционная.

Возможность масштабирования или фрагментации производства: возможно создание подобных объектов на территории ДФО (возможно с учетом особенностей быта малочисленных коренных народов – эвенков, нанайцев, коряков и др.).

Основное конкурентное преимущество: Приморский край обладает значительным потенциалом для развития экотуризма: система особо охраняемых природных территорий (6 заповедников, 12 заказников, два нац. парка и один природный парк); около 300 памятников природы; 520 уникальных природных объектов, (озера, водопады, древние потухшие вулканы, пещеры). Приморский край имеет очень выгодное геополитическое положение для развития экотуризма (с краем граничат густонаселенные страны Северо-Восточной Азии, такие как Китай, Южная Корея и Япония). Значительная численность населения близлежащих к Артемовскому городскому округу крупных населенных пунктов (более 1,1 млн человек). Выгодное месторасположение: значительный поток пассажиров транзитного транспорта. На территории городского округа действует специальный режим хозяйствования – свободный порт Владивосток. На территории городского округа реализуется крупный инвестиционный проект: интегрированный развлекательный курорт «Приморье», который позволиткратно увеличить туристический поток в городской округ, в т. ч. из стран АТР.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИИ

- Строительство
- Инфраструктура
- Техника и оборудование
- оборотный капитал



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций	166,5 млн руб.
Потребность в оборотном капитале	2,1 млн руб.
EBITDA	341,7 млн руб.
Рентабельность EBITDA, %	29,0 %
Ставка дисконтирования	10,0 %
NPV	41,9 млн руб.
IRR	15,9 %
Дисконтированный период окупаемости	88 мес.
Период планирования проекта	108 мес.
Длительность инвестиционной фазы	18 мес.
Количество созданных рабочих мест	54 ед.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

- удовлетворение спроса со стороны местного населения (рекреационный, экологический, познавательный и зоологический туризм), в т. ч. близлежащих территорий;
- увеличение въездного туристического потока и обеспечение его средствами размещения, инфраструктурой и объектами активности;
- создание в городском округе дополнительной интерактивной образовательной площадки (просветительская функция), а также объекта с социальными функциями (помощь в реабилитации – зоотерапия).



МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ

Приморский край, Артемовский городской округ, с. Олений.



ОТРАСЛЬ

- деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (в т. ч. деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры / деятельность в области спорта, отдыха и развлечений);
- растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях.



ТИП ПРОЕКТА

создание нового предприятия.

ИНИЦИАТОР / ИНТЕРЕСАНТ ПРОЕКТА

Артемовский городской округ.

РАСЧЕТНАЯ ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ В ГОД

более 30 тыс. человек в год; целевое время пребывания на территории 1–2 дня.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Наименование инвестпроекта: создание туристической экодеревни.

Комплекс будет включать в себя все необходимое для круглогодичного отдыха и развлечений (в соответствии с проектом):

- оборудованные площадки, некапитальные здания и сооружения (глэмпинг, контактный зоопарк с северными и европейскими оленями, ланями, альпаками, минипигами, козами и другими животными, банный комплекс с бассейном, фермерская и сувенирная лавки);
- оборудованные туристические тропы (для конных прогулок) и катания на упряжках и санях;
- предусмотрено строительство пункта проката (велосипедов, коньков, лыж и др.) и специальных зон для отдыха и пикников;
- предусмотрен комплекс дополнительных услуг (трансфер, фотосессии, детские игровые площадки, мастер-классы, услуги прачечной и пр.).

Расчетная пропускная способность: более 30 тыс. человек в год; целевое время пребывания на территории 1–2 дня.

В дальнейшем планируется оборудование экофермы для выращивания растений (агроэкологическое фермерство, в т. ч. тепличный комплекс), разбивка фруктового сада, строительство искусственных водоемов.

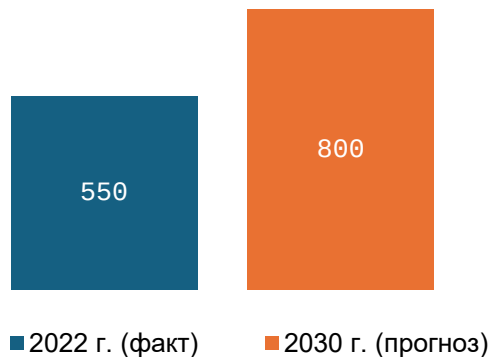
Описание характеристик создаваемых объектов:

- строительство глэмпинга (12 стилизованных деревянных домиков-шалашей) общей расчетной вместимостью 36–48 человек (400 кв. м);
- строительство объединенного комплекса: АБК со столовой, помещениями для мастер-классов и игровых зон, магазина и пункта проката со складскими помещениями (1 тыс. кв. м);
- строительство ветеринарного пункта (150 кв. м);
- строительство банного комплекса с прачечной (200 кв. м);
- строительство прочих объектов инфраструктуры организации и обеспечения отдыха, а также содержания животных (в т. ч. загонов и спецплощадок для хранения отходов животных, смотровых площадок и мест отдыха, гаражей, навесов, площадок для проведения событийных массовых мероприятий и игр, детских площадок и др.) – потребует уточнения характеристик в процессе разработки ПСД.

ОБЗОР ОТРАСЛИ

КОЛИЧЕСТВО ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ В РФ, ЕД.

Всего в 68 регионах РФ



ПОТЕНЦИАЛ КООПЕРАЦИИ И МАСШТАБИРОВАНИЯ

- Министерство экономического развития Российской Федерации;
- Министерство туризма Приморского края;
- Министерство сельского хозяйства Приморского края;
- региональные и федеральные туроператоры;
- сайты-агрегаторы и специализированные онлайн-платформы;
- операторы наиболее эффективных франшиз (глэмпинг);
- региональные сельхозпредприятия / производители экопродуктов.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

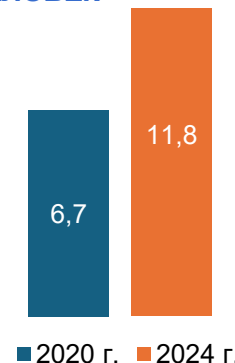
- местные жители (преимущественно жители Владивостокской агломерации, Уссурийского и Находкинского городских округов и городского округа Большой камень, в т. ч. организованные группы детей и студентов из местных образовательных учреждений);
- туристы из других регионов РФ (экотуризм) – преимущественно туры выходного дня;
- жители приграничных районов Китая (приграничный туризм).

ОСНОВНЫЕ РЕГИОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (ФО)



- Центральный ФО
- Приволжский ФО
- Южный ФО
- Сибирский ФО

ЧИСЛО ПОСЕТИТЕЛЕЙ ЗАПОВЕДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (ЭКОТУРИЗМ) В РФ, МЛН ЧЕЛОВЕК



ОТРАСЛЕВЫЕ ТРЕНДЫ

- по итогам 2024 г. количество путешествий выходного дня выросло на 10 %, а их доля составила 40 % путешествий из общего количества;
- 3,89 млн отдыхающих за 2024 год в Приморском крае (13 % – иностранцы); прогноз на 2025 г. – 4 млн человек; 70 % предпочитает активный туризм;
- 1,57 млн человек иностранных туристов в РФ (2024 г.), 54 % – туристы из Китая;
- 29,9 млрд руб. в год – оценка объема потребления в сфере реализации проекта;
- 112 млрд руб. – вклад туристической отрасли Приморского края в ВРП за 2024 г.;
- прогнозируется рост внутреннего туризма в 2025 году, востребованы пляжные и природные локации, а также поездки выходного дня в малые города РФ;
- 62,2 тыс. мест в средствах размещения Приморского края (дефицит номерного фонда – 13,5 тыс. номеров);
- 11,8 млн человек – число посетителей заповедных территорий в РФ млн человек (12,8 % туристических поездок в РФ);
- проект нацелен на спрос со стороны местного населения и внутренний туризм, при этом в 2025 г. ожидается увеличение въездного турпотока в Приморский край (преимущественно из Китая).

РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ РЕСУРСАМИ



Кадровое обеспечение: будет закрываться прежде всего за счет регионального рынка (с привлечением опытных специалистов действующих коллективных средств размещения, в т. ч. глэмпингов и баз отдыха, а также специалистов животноводческих хозяйств и молодых специалистов – выпускников ведущих профильных учебных заведений ДФО со специализациями туризм, сервис, животноводство).

Сырьевое обеспечение: организация питания отдыхающих планируется преимущественно за счет местных (региональных) производителей и переработчиков агропромышленной (экологически чистой) продукции.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМ КАПИТАЛОМ



Население субъекта Российской Федерации (по состоянию на 01.01.2024): 1 806,4 тыс. человек.

Трудоспособное население Приморского края (по состоянию на 01.01.2024): 1 076,6 тыс. человек.

Население агломерации (по состоянию на 01.01.2024): 803,6 тыс. человек (622,8 тыс. человек – Владивостокский городской округ).

Средняя заработная плата в Приморском крае (январь – декабрь 2024 года): 99,7 тыс. руб.

Профильные образовательные учреждения в Приморском крае: (Дальневосточный федеральный университет, Владивостокский государственный университет, колледж ВВГУ г. Артем, КГА ПОУ «АКСИД»).

МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ



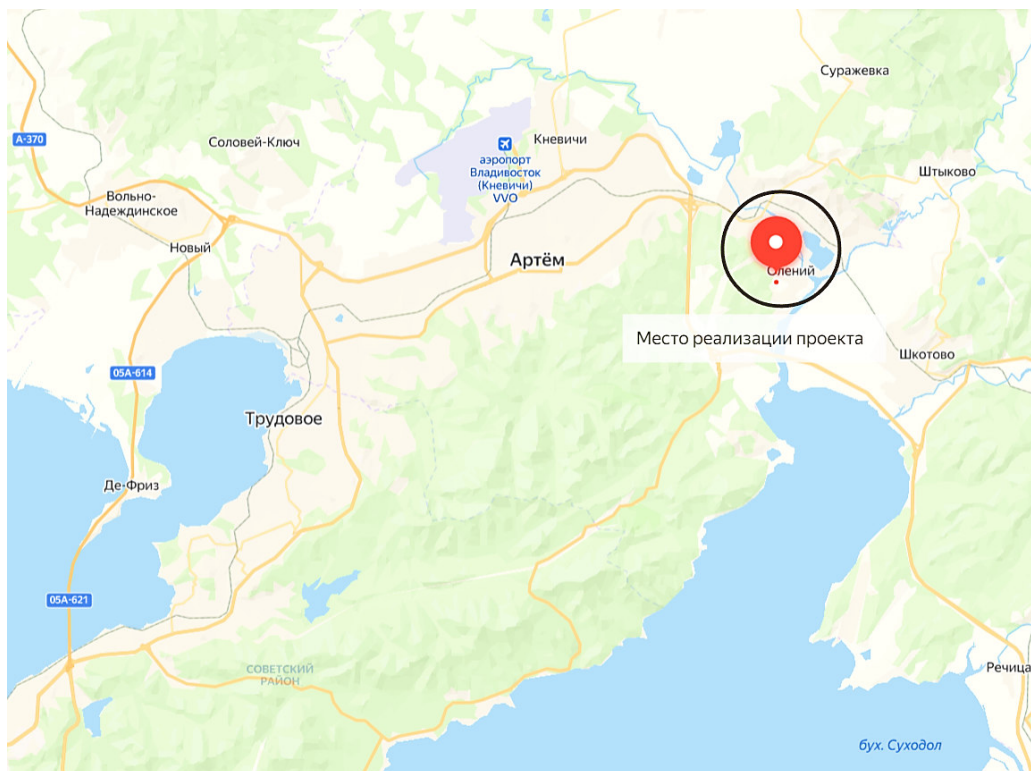
ОСНОВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- микрозаем «Бизнес по франшизе» (6 %);
- микрозаем «Бизнес-обучение» (6 %);
- микрозаем «Экспресс-стандарт» – финансовая поддержка для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на возвратной основе (ключевая ставка Банка России);
- микрозаем «Имущественный» – финансовая поддержка для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на возвратной основе (5-7 %);
- микрозаем «Поддержка туризма» – финансовая поддержка для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на возвратной основе (от ½ ключевой ставки Банка России (процент годовых) до ключевой ставки Банка России);
- микрозаем «Старт» – финансовая поддержка для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на возвратной основе (5–8 %);
- микрозаем «Бизнес» – финансовая поддержка для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на возвратной основе (7–9,5 %);
- программа стимулирования кредитования субъектов МСП и Программа 1764 льготный.

ВОЗМОЖНОСТЬ СОФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

- в рамках действующих программ.

МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Кадастровый номер: 25:27:000000:10389.

Площадь: 8,04 га.

Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов).

Вид использования: природно-познавательный туризм.

Форма собственности: муниципальная.

Тип сделки: аренда.

Преференциальный режим: на территории Артемовского городского округа действует специальный режим хозяйствования – свободный порт Владивосток (СПВ).

Логистические преимущества: относительно небольшая удаленность от федеральной трассы А370 «Уссури» Хабаровск – Владивосток (удаленность 30 км), наличие железнодорожной магистрали на расстоянии 22 км. Удаленность от аэропорта Владивостока составляет 23 км, морского порта Суходол – 25 км, порта Владивосток – 73 км. Место реализации проекта расположено в 69 км от г. Владивостока – источника турпотока в рамках реализации проекта.

Мощности инфраструктуры:

- электроэнергия – отсутствует (потребность проекта 0,22 МВт);
- водоснабжение, отведение – отсутствует (потребность проекта 0,73 м³/ч);
- газ – отсутствует (возможно использовать привозной газ в баллонах);
- примыкание – федеральная автодорога А370 «Уссури» (Хабаровск – Владивосток) – около 25 км; региональные автодороги 05Н-295 (Владивосток – Артем) и 05 ОП РЗ 05А-615 (Владивосток – Находка – порт Восточный) – до 5 км;
- ж.-д. пути – нет (ближайшая ж.-д. станция Артем – Приморский-3 – около 4 км).

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ

6 месяцев

Получение земельного участка, проектирование, получение разрешительной документации, заключение договора на строительство, частичная контрактация по строительству.

18 месяцев

Полный комплекс строительных работ с поставкой, монтажом, пусконаладкой оборудования, отработка технологических процессов.

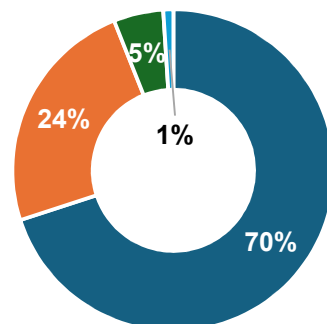
6 месяцев

Выход на проектную мощность (количество месяцев указано после ввода в эксплуатацию).

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

СТРУКТУРА ПРОДАЖ ПО ГРУППАМ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Приморский край
- ДФО
- Другие регионы РФ
- Другие страны



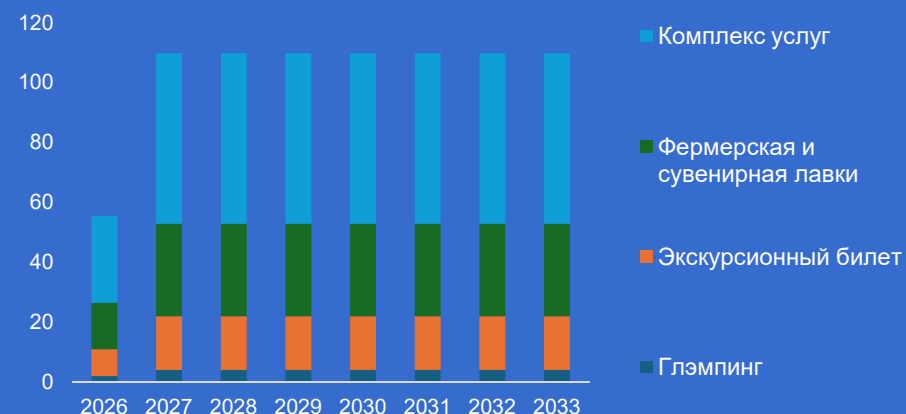
ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- экотуристы и агротуристы;
- пассажиры транзитного транспорта;
- организованные группы детей и студентов;
- открытый рынок (отдых выходного дня);
- люди, нуждающиеся в реабилитации (в перспективе).

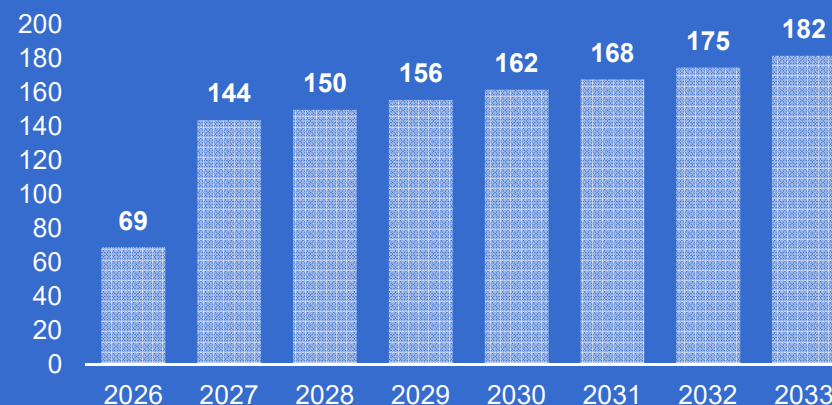
КАНАЛЫ СБЫТА

- туроператоры (федеральные и региональные);
- местные общеобразовательные учреждения;
- организация туров в рамках трансграничных туристических маршрутов (в т. ч. «Красный туризм»);
- профильные медицинские учреждения (в рамках зоотерапии).

ПЛАН ПРОДАЖ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ, (УСЛ. ЧЕК / УСЛУГА / СУТКИ), ТЫС.



ПЛАН ПРОДАЖ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ, МЛН РУБ. БЕЗ НДС



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

166,5 млн
руб.

потребность
в финансировании проекта

18 мес.

период
строительной фазы

88 мес.

срок
окупаемости

341,7 млн
руб.

EBITDA

41,9 млн
руб.

чистая приведенная
стоимость (NPV)

10,0 %

ставка
дисконтирования

15,9 %

внутренняя норма
доходности (IRR)

29,0 %

рентабельность
по EBITDA

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ПРОЕКТЕ

Определяются по факту проведения переговоров с конкретным инвестором.





АРТЕМОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

ВОРКОВА
ВИКТОРИЯ
АЛЕКСАНДРОВНА

Первый заместитель
главы администрации
Артемовского городского
округа, инвестиционный
уполномоченный

тел.: +7 (42337) 4-32-31
e-mail: adm@artemokrug.ru

artemovskoe-r25.gosweb.gosuslugi.ru