



Круглогодичный экокурорт «Кондуки»

Первый этап
2023-2026 гг.

Тульская область, Узловский район

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Май 2023 г., Москва

Туристская территория «Кондуки» — круглогодичный экокурорт в границах природной территории «Романцевские горы»

Описание идеи и концепции туристской территории, состав Проекта

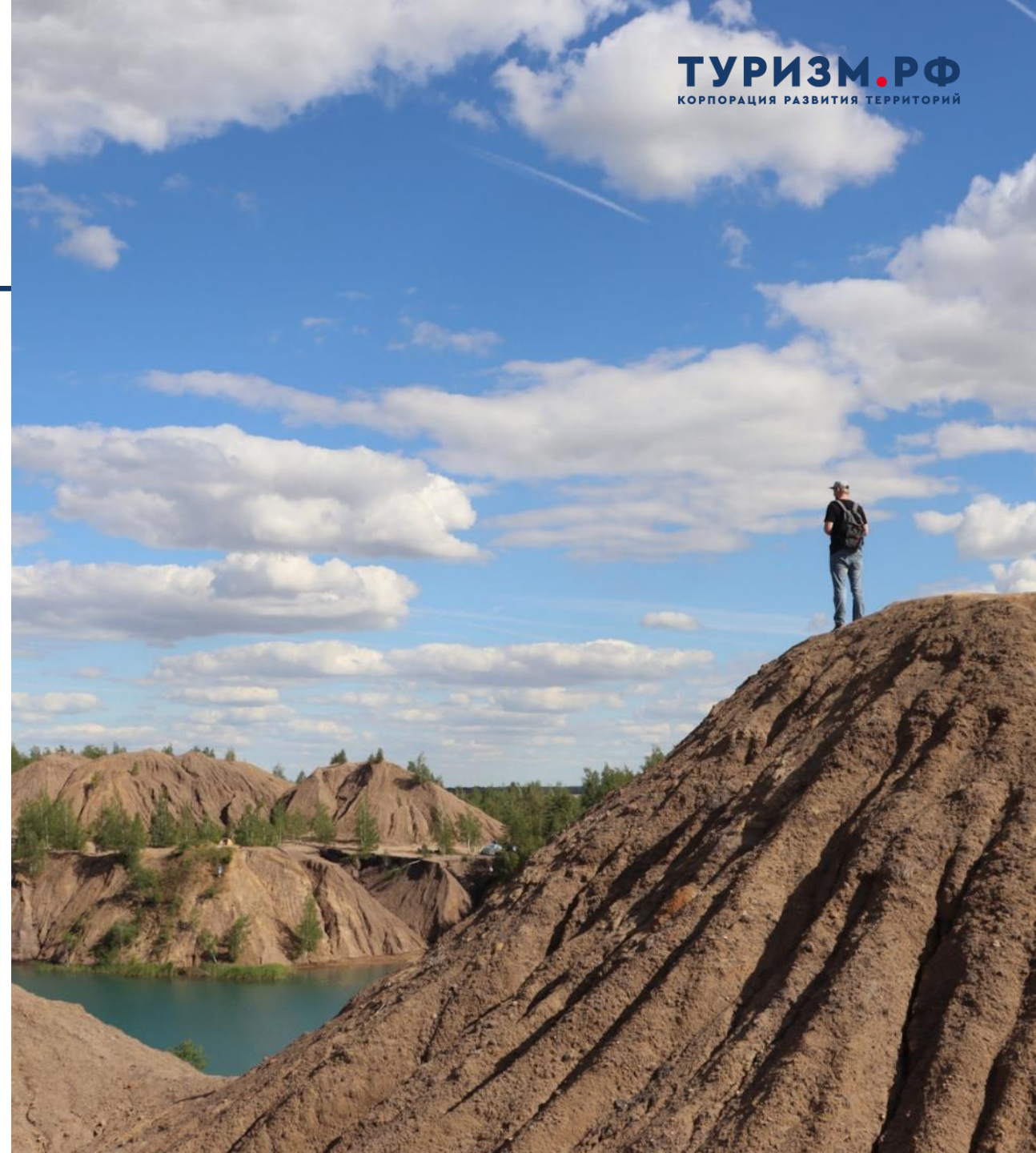
В рамках Проекта планируется организация и развитие трех кластеров: Северо-восточный, Северо-западный и Центральный кластеры:

Будут созданы следующие объекты туристкой инфраструктуры:


- > **Гостиничный комплекс 3*, СПА-центр, банный комплекс, коммерческие площади;**
- > **Сеть гостевых домов, кемпинг и автокемпинг** у водных объектов;
- > **Рестораны, кафе**, где представлена продукция местных фермеров;
- > **Спортивно-развлекательные объекты** – прокат оборудования, водные горки, трассы для беговых лыж, каток и пр.;
- > **Экопарк** — благоустроенные пешеходные тропы, трекинг, смотровые площадки, детские площадки, веревочный парк.

Планируемые показатели первого этапа реализации к 2026 г.:

- | | |
|---|---|
| > Площадь планирования: 1 050 га | > Номерной фонд: всего 456 ед.: |
| > Турпоток: 0,5 млн чел./год | СВК 201 ед. , СЗК 125 ед. , ЦК 130 ед. |
| > Средняя продолжительность одной поездки: – от 1-2 дня до 4-6 дней (к 2028 г.) | > 18 водных объектов, акватория 120 га |



г. Москва → д. Кондуки – 260 км

 – 3 ч 30 мин


 до Тулы +  – 4 ч 40 мин

 до Новомосковска +  такси – 4 ч

г. Калуга → д. Кондуки – 190 км


 – 3 ч

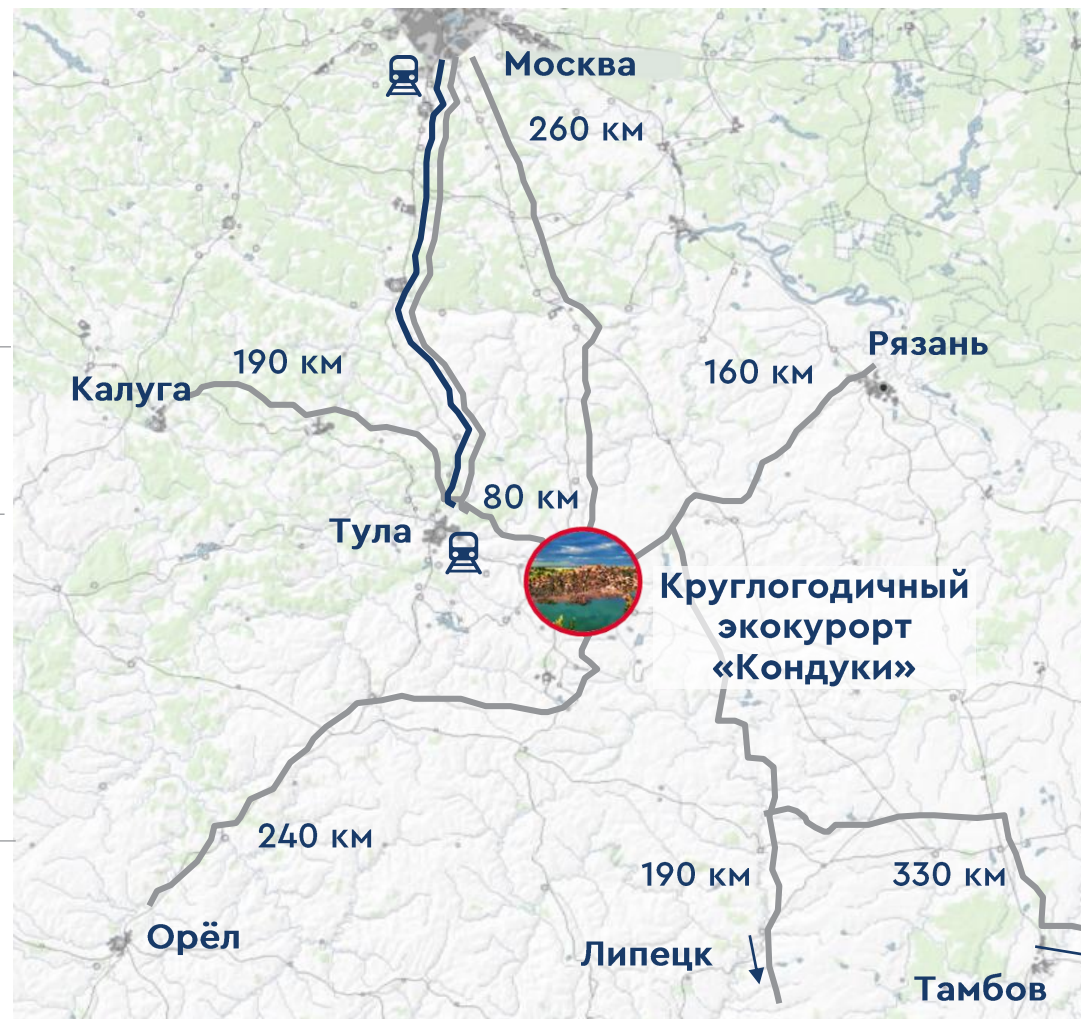
г. Тула → д. Кондуки – 80 км

 – 1 ч 30 мин

 до Узловой +  – 2 ч 10 мин

г. Орёл → д. Кондуки – 240 км


 – 3 ч 40 мин




Расстояние до ближайших международных аэропортов составляет:

- > **Аэропорт Домодедово – 230 км**
- > **Аэропорт Калуга (Грабцево) – 200 км**
- > **Аэропорт Липецк – 190 км**

г. Рязань → д. Кондуки – 160 км

 – 2 ч 30 мин

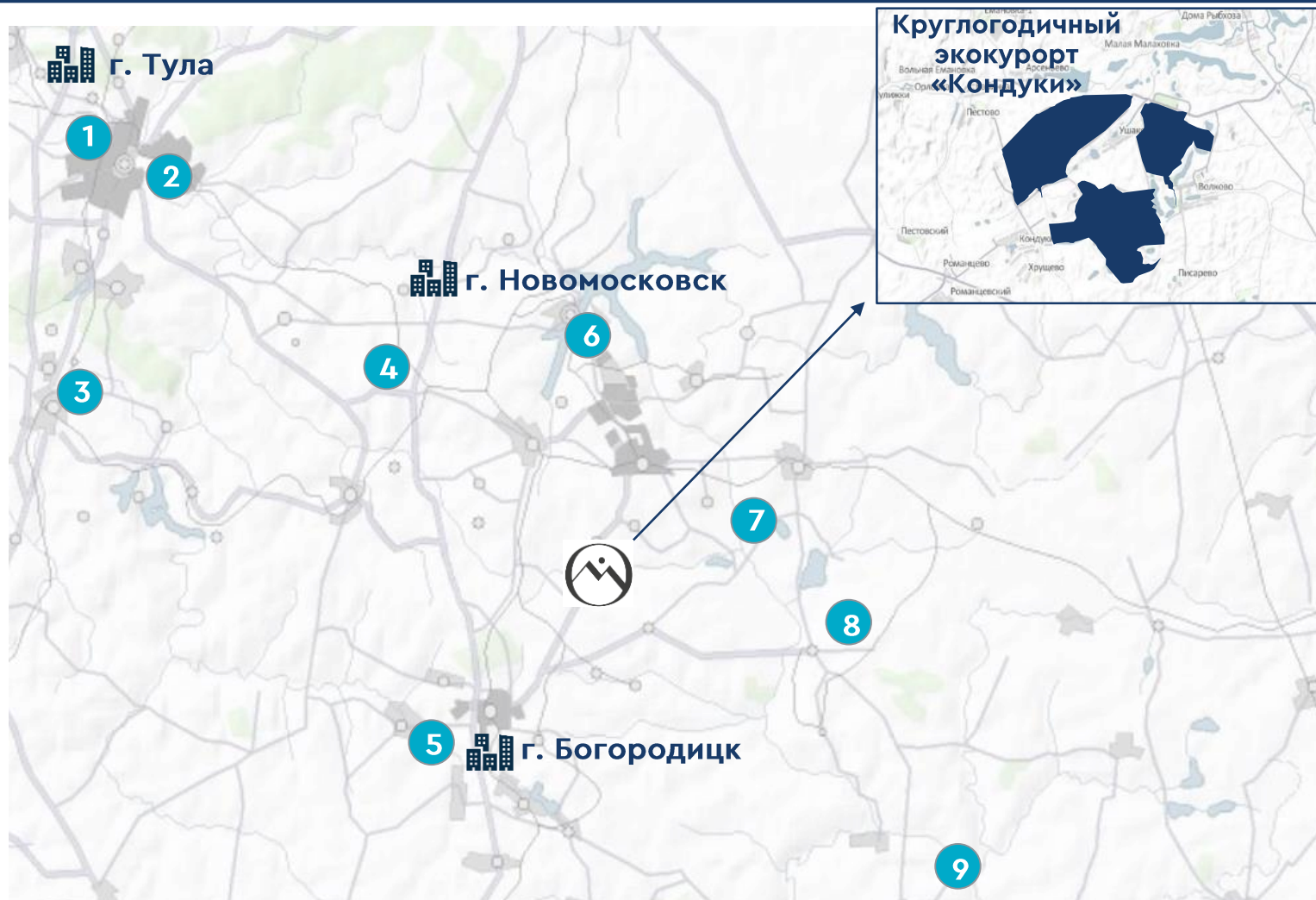
г. Липецк → д. Кондуки – 190 км

 – 2 ч 40 мин

г. Тамбов → д. Кондуки – 330 км

 – 4 ч

Основные точки притяжения и маршруты



Разнообразие объектов туристического показа – в пределах 1,5 ч пути от Круглогодичного экоурорта «Кондуки» – позволяет сформировать интересную насыщенную программу дополнительного досуга.



1 - Тульский государственный музей оружия (80 км, 1ч 40 мин)



2 - Тульский Кремль (76 км, 1ч 30 мин)



3 - Музей-усадьба Л.Н. Толстого «Ясная Поляна» (87 км, 1ч 40 мин)



4 - Парк-отель «Золотой город» (59 км, 50 мин)



5 - Богородицкий музей и парк (18 км, 20 мин)



6 - Свято-Успенский храм (20 км, 20 мин)



7 - Карстовые озера (5 км, 10 мин)



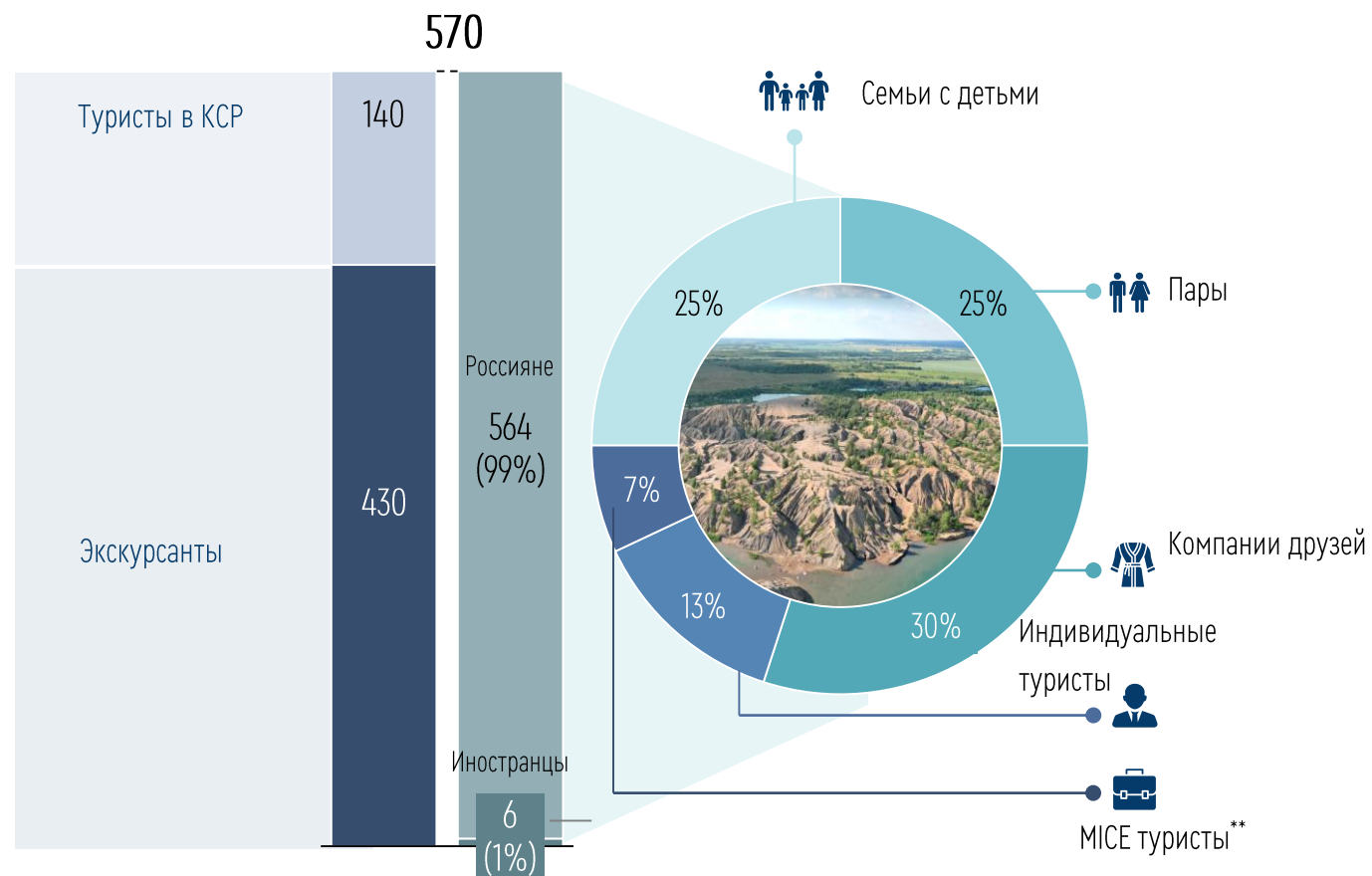
8 - Никольский собор, XVII в. (19 км, 20 мин)



9 - Государственный музей-заповедник «Куликово поле» (45 км, 40 мин)



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



2. Средний чек – 2,7 – 8,6 тыс. руб./день

Средний чек туриста в КСР, руб.

Средний чек 1-дневного экскурсанта, руб.



- > Средства размещения – **отели 3***, **индивидуальные средства размещения**
- > Средневзвешенный ADR – **6 500 руб.**
- > **2 человека** на номер

* ЦА – Целевая аудитория

**Сотрудники компаний, приезжающие на конференции, корпоративные мероприятия

Проект зонирования территории – Все кластеры (1050 га)



№	Наименование*
1	Центральная территория экокорта: модульные дома, отдых на воде, культурно-массовые мероприятия, детский парк, кемпинг/автокемпинг
2	Территория гостеприимства: Гостиничный комплекс 3*, модульные дома, конференц-центр, банный комплекс, ресторан
3	Территория для размещения апарта-отеля
4	Территория стрелкового клуба, военно-тактических игр, патриотического клуба

* - перечень и структура объектов может быть уточнена в рамках ПИРов и по желанию инвестора.

Точки подключения и объекты инженерной инфраструктуры

- | | |
|---|---|
| ● Водозаборный узел (ВЗУ) | ■ Газораспределительный пункт (ГРП), существующий |
| ⊠ Очистные сооружения (КОС) | ■ Газораспределительный пункт (ГРП), проектный |
| ⊠ Очистные сооружения дождевой канализации (ОСДК) | ⊠ Распределительный пункт (РП) |
| ⊠ Канализационная насосная станция (КНС) | ● ПС 110 кВ (существующая) |
| ⊠ Блочно-модульная котельная (БМК) | ⊠ ТП 6/0.4 кВ |






Проект зонирования территории – Северо-восточный кластер (174 га)



№	Наименование*
1	Гостиничный комплекс 3* с конференц-центром и рестораном
2	Банный комплекс
3	Ресторан
4	Активные виды спорта
5	Гостевые дома
6	Благоустроенные прогулочные зоны
7	Событийная площадь
8	Техническая зона
9	Часовня
10	Зона лесных насаждений

* - перечень и структура объектов может быть уточнена в рамках ПИРов и по желанию инвестора.

Точки подключения и объекты инженерной инфраструктуры

- | | |
|--|---|
|  Водозабор |  ГРП (проектный) |
|  Очистные сооружения (КОС) |  ТП 6/0.4 кВ |
|  Блочно-модульная котельная (БМК) | |

Основные показатели реализации первого этапа проекта в границах Северо-восточного кластера



Основные показатели



NPV Проекта

382 185 тыс. руб.



Простой срок окупаемости Проекта

9,8 лет



IRR Проекта

14,1%



Стоимость реализации первого этапа проекта в границах Северо-восточного кластера (тыс. руб.)

Описание	Тыс. руб. с НДС
Общая стоимость проекта:	3 012 662,24
Из них:	
Средства СПК (30%):	813 628,64
Доля КТРФ (49%)	398 678,03
Доля инвестора (51%)	414 950,61
Кредитные средства (льготный кредит):	1 898 466,83
Федеральные средства на транспортную и инженерную инфраструктуру	300 566,77

Объекты туристской инфраструктуры: Северо-восточный кластер (2023 – 2026 гг.)

Функциональное зонирование	Объекты	Ед. изм.	Количество	Цена, тыс. руб./ед.изм. с НДС	Стоимость, тыс. руб. с НДС	Итого стоимость тыс. руб. с НДС	Дата ввода в эксплуатацию	Финансирование, тыс. руб. с НДС	
								СПК/ДЗО (30%)	Кредит (70%) Льготный
Зона размещения отеля	Спа-отель 150 номеров 3* (ресторан при отеле, конференц-центр)	м ²	До 9 000	176,6	1 589 180,0	1 660 033,37	март 2026	498 010,01	1 162 023,36
	Благоустройство	га	До 2,24	31 701,7	70 853,4				
Банный комплекс	Купель открытая при банном комплексе	шт.	10	146,4	1 463,5	100 560,3	март 2026	30 168,08	70 392,20
	Банный комплекс (номера)	м ²	До 300	87,9	26 365,4				
	Банный комплекс (сеансы)	м ²	До 600	87,9	52 730,8				
	Благоустройство	га	До 0,44	31 701,7	13 948,8				
	Хозяйственная зона	м ²	До 100	60,5	6 051,8				
Зона гостевых домов	Гостевой дом	шт.	51	3 062,5	156 187,5	176 016,00	2024-2026	52 804,80	123 211,20
	Ресепшн	м ²	До 50	60,5	3 025,9				
	Благоустройство	га	До 1,50	11 201,7	16 802,6				
	Ресторан/кафе/кухня	м ²	До 930	85,1	79 103,4				
Зона размещения центра активных видов спорта	Центр водных развлечений	м ²	150	54,2	8 125,2	13 538,64	март 2026	4 061,59	9 477,05
	Прокат спортивного инвентаря	м ²	150	36,1	5 413,4				
Благоустройство и тех. зоны	Административно-хозяйственная зона	м ²	До 175	60,5	10 590,7	46 380,87	март 2026	13 914,26	32 466,61
	КПП	м ²	До 50	46,7	2 333,8				
	Тропа общего доступа	км	2,2	10 080,5	21 841,0				
	Велосипедные маршруты	км	2,6	3 466,9	8 898,5				
	Модульные уборные	шт.	3	597,7	1 793,0				
Душевые/раздевалки	шт.	3	308,0	924,0					

Итого Северо-восточный кластер:

2 075 632,57*

*Не включая затраты на транспортную и инженерную инфраструктуру за счет СПК, которые составляют 636 462,9 тыс. руб.

Основные показатели реализации первого этапа проекта в границах Северо-западного кластера



Основные показатели



NPV Проекта
1 324 578 тыс. руб.



Простой срок
окупаемости Проекта
5 лет



IRR Проекта
28,7%



Стоимость реализации первого этапа проекта в границах Северо-западного кластера (тыс. руб.)

Описание	Тыс. руб. с НДС
Общая стоимость проекта:	2 251 599,89
Из них:	
Средства СПК:	515 212,57
Доля КТРФ (49%)	252 454,16
Доля инвестора (51%)	262 758,41
Кредитные средства (льготный кредит):	1 202 162,67
Бюджетные средства на транспортную и инженерную инфраструктуру	534 224,65

Объекты туристской инфраструктуры: Северо-западный кластер (2025 – 2026 гг.)

Кластер	Функциональное зонирование	Объекты	Ед. изм.	Количество	Цена, тыс. руб./ед.изм. с НДС	Стоимость, тыс. руб. с НДС	Итого стоимость тыс. руб. с НДС	Дата ввода в эксплуатацию	Финансирование, тыс. руб. с НДС	
									СПК/ДЗО (30%)	Кредит (70%)
										Льготный
Северо-западный кластер	Зона размещения апарта-отеля	Апарт-отель (125 шт.)	м ²	10 577	123,7	1 308 866,7	1 365 344,68	декабрь 2026	409 603,4	955 741,28
		Благоустройство	га	2,81	20 098,9	56 478,8				
	Ресторан	Ресторан	м ²	300	85,1	25 517,2	25 517,22	декабрь 2026	7 655,17	17 862,06
Участок, предоставляемый регионом	Общежитие	Общежитие	м ²	3 077	45,9	141 266,9	153 094,54	март 2026	45 928,36	107 166,18
		Благоустройство	га	1,16	10 196,2	11 827,6				
Итого Северо-западный кластер:						1 543 956,44*				

*Не включая затраты на транспортную и инженерную инфраструктуру за счет СПК, которые составляют 173 418,8тыс. руб.



Спасибо

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ