



РЕГИОНАЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЯ И ПОДДЕРЖКИ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНВЕСТИРОВАТЬ - ПРОСТО

КОНЦЕПТ-ПРОЕКТ ЭКОДЕРЕВНИ «МЕДОВАЯ ДОЛИНА»

АГРОТУРИСТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР «МЕДОВАЯ ДОЛИНА» (34 га)

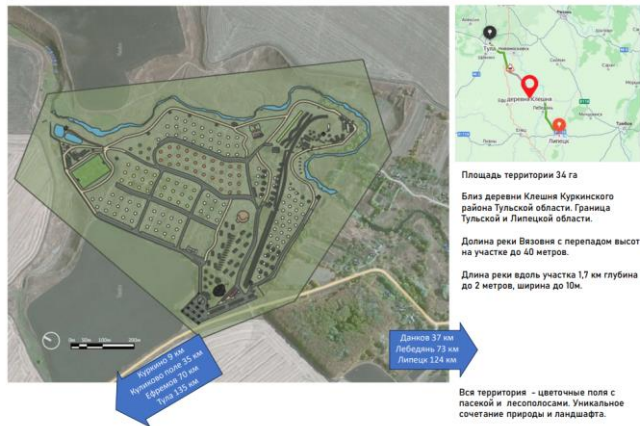
Экотуризм и переработка меда в одном инвестиционном ядре.

Историко-культурный и промышленный кластер в Тульской области

Главное о проекте:

Экодерева «Медовая долина»

Местоположение и территория



Инвестиционные параметры 1-й очереди:
Общий бюджет проекта (Все 4 очереди под ключ) — 439 000 000 рублей
Бюджет 1-го этапа (1-я очередь запуска) — 137 000 000 рублей

Культурный каркас: Возрождение земель усадьбы Игнатьевка, развитие русских традиций, семейного отдыха и проведение масштабных фестивалей (Медовый Спас).

Промышленный сектор: Автоматизированный экскурсионный цех розлива меда (1 200 кг/смену) — заготовительный хаб для поддержки местных пчеловодов.

Индустрия гостеприимства: 35 дизайнерских домов и глэмпингов («Амбары», «Липовые шишки»), круглогодичный подогреваемый бассейн «ЛЕТО» и банный комплекс у реки.

События и досуг: Ресторан «Клешня» на 100 мест, фестивальная площадь, рыболовный пруд, веревочный парк и оборудованный пляж на р. Вязовня со станций на 60 SUP-бордов.

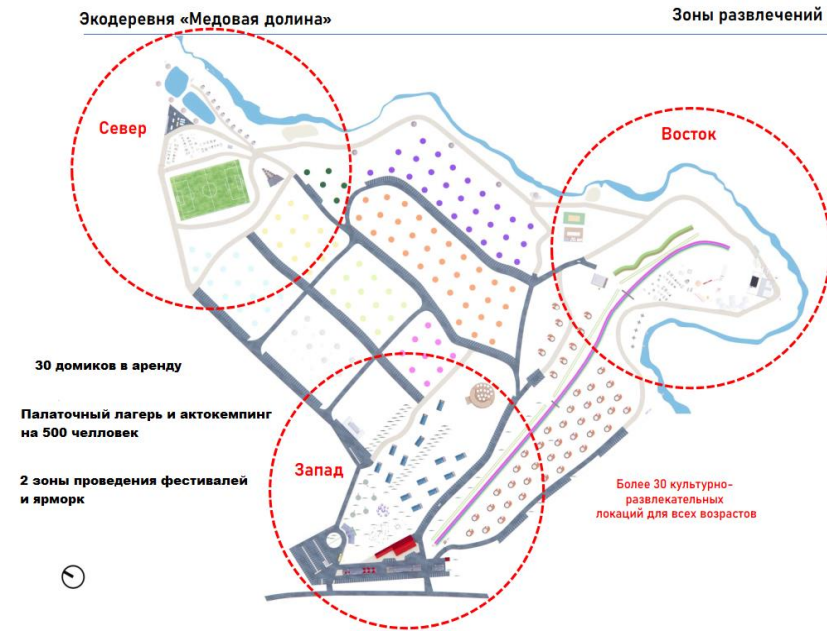
Годовая EBITDA: 21 374 400 руб. | **Окупаемость 1-й очереди:** 6,4 года (всего кластера — 4 года).

Культурный код и миссия проекта

Сохранение наследия: Возрождение исконно русских земель бывшей деревни Игнатьевка. Летопись и история усадьбы барина Игнатьева — в основе идентичности бренда.

Возрождение традиций: Фокус на семейные ценности, традиционный русский отдых и проведение ежегодных титульных фестивалей народных промыслов.

Поддержка фермерства: Создание централизованной платформы для закупки, сертификации и вывода продукции локальных пчеловодов Тульской области на федеральный рынок.



Текущий статус (Успешный Нулевой этап)

(Что уже сделано силами КФХ):

Земельный массив: Оформлена долгосрочная аренда на 34 га от Администрации Куркинского муниципального округа. Участок обладает уникальным природным ландшафтом: береговая линия р. Вязовня и вековая липовая аллея.

Газификация: Полностью построен и сдан в эксплуатацию распределительный газопровод и ГРПШ непосредственно на участке.

Агро-база: Функционирует пасека на 50 пчелосемей.



Энергосеть и Инфраструктура 1-й очереди (Проект)



Энергетика 200 кВт: Подача заявки в ПАО «Россети», оплата ТУ за счет CAPEX и прокладка подземных бронированных кабелей под ключ.

Газификация: Прокладка труб «последней мили» от государственного ГРПШ + запуск водяного отопления (*снижение OPEX в 5 раз!*).

Ресурсы: Бурение собственной артезианской скважины + биосептики «Топас» с запасом под залповый сброс.

Логистика: Асфальтирование въезда + отсыпка прочной эко-парковки на 100 машино-мест.

Безопасность: 3D-забор гостевой зоны (2 га) + прокопка рвов и расстановка 4G-фотоловушек на все 34 га

Промышленный сектор (Раздел I) (Высокомаржинальное производство):



Интерактивный цех розлива меда «За стеклом»: Автоматизированная ХАССП-линия («Аврора», Россия) мощностью 1 200 кг в смену. Панорамная триплекс-стена с подогревом для экскурсионных групп.



Фирменный магазин и дегустационный зал: Панорамное модульное здание (~100 кв. м) с мебелью из массива дуба и 3 демонстрационными застекленными ульями.



Столярный и свечной цеха: Быстровозводимый комплекс ЛСТК (300 кв. м) со звукоизоляцией. Выпуск ульев на продажу и литье сувенирных восковых свечей.

Эко-отель, велнес и досуг 1-й очереди Тезисы (Индустрия гостеприимства):



Семейные коттеджи (3 дома): Всесезонные дома (~60 кв. м) с премиальной отделкой, техникой и индивидуальными газовыми котлами (управление по GSM).

Банный комплекс: 3 отдельно стоящие дровяные бани из бруса на компании до 10 человек с уличными чугунными купелями (чанами).

Пляж и SUP-станция: Очищенные 150 метров русла р. Вязовня, намывной песок, 50 шезлонгов, перголы, 3 барбекю-беседки и прокат на 30 SUP-бордов.



Оздоровительные апидомики (2 шт.): Уединенные эко-модули из хвои для апитерапии (сон на ульях).

Детский веревочный парк: Двухъярусный аттракцион на 12 препятствий на живых деревьях (сертификация ТР ЕАЭС 038/2016).

Пляж и SUP-станция:

Очищенные 150 метров русла р. Вязовня, намывной песок, 50 шезлонгов, перголы, 3 барбекю-беседки и прокат на 30 SUP-бордов.

Сервис, общепит и события 1-й очереди



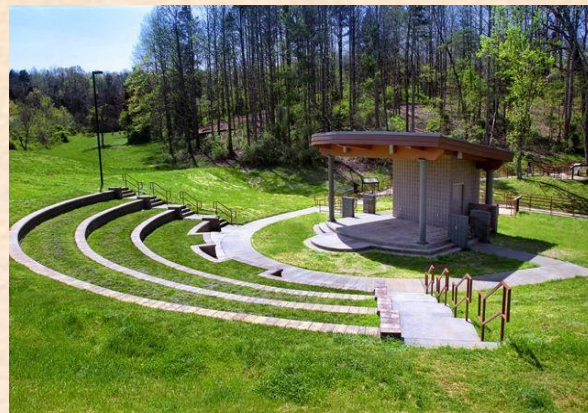
Административный ресепшен:

Отдельное модульное здание (~40 кв. м) в приветственной зоне для тихой регистрации гостей.



Кафе-трапезная «Медовая долина»:

Панорамное здание (~60 кв. м) на 28 трансформируемых мест в зале и 20 мест на летней деревянной террасе. Профессиональная кухня, газовое отопление, жируловители по СанПиН.



Всепогодная мультимедиа-сцена:

Настил из ДПК с крышей-навесом. Задняя стена-экран (6 × 3,5 м) со световозвращающим покрытием под мощный лазерный проектор (8000 люмен) для ночного уличного кинотеатра. Малый амфитеатр на 60–80 мест.

Экономика и окупаемость 1-й очереди

Валовая выручка в год: 41 174 400 руб. (с учетом включения оптовых продаж фасованного меда на маркетплейсах — 1,1 млн руб./мес.).

Операционные расходы (ОРЕХ) в год: 19 800 000 руб. (включая ФОТ 15 сотрудников с налогами по льготной ставке МСП 15% и лизинг трактора).

Чистая прибыль (EBITDA) в год: 21 374 400 рублей.

Срок окупаемости 1-й очереди: 6,4 года.

Консервативная база: Все расчеты выполнены исходя из минимальной среднегодовой загрузки номерного фонда — всего 45%.

Стратегия масштабирования (2, 3 и 4-я очереди) (Капитализация инфраструктурного ядра):



2-я очередь: +10 премиум-глэмпингов «Амбары» (Barnhouse), открытый круглогодичный подогреваемый бассейн «ЛЕТО», большая баня у реки и экотропа (1,5 км).

Общий CAPEX всех очередей под ключ: 439 000 000 руб.

Эффективность финала: Рост EBITDA до 183 900 000 руб./год.

Снижение общего срока окупаемости всего кластера до **4,2 лет**.



3-я очередь: +10 домов «Липовые шишки», капитальный двухэтажный ресторан «Клешня» на 100 мест, копка и зарыбление пруда (0,7 га) для платной рыбалки.

4-я очередь: +10 домов «Липовые шишки» (итого 35 домов), Фестивальная площадь на 1 000 человек с главным амфитеатром у реки, летний банкетный зал для свадеб, Таверна русской кухни, автокемпинг и многофункциональный спортивный корт.

Условия инвестирования и партнерства



Инвестиции / Кредит: 109 600 000 руб. (80% бюджета 1-й очереди)

Вклад КФХ (20%): 27 400 000 руб.

(Капитализация прав аренды 34 га, ПСД и активов пасеки)

Формат партнерства: Целевой инвестиционный займ (Права аренды и пасека остаются в КФХ)

Региональный эффект: **Налоги:** 1,5+ млн руб. НДС в год в местный бюджет, страховые взносы в фонды ЦФО [2026]

Занятость: 15 постоянных рабочих мест на селе, до 55 мест на период стройки

Инфраструктура: Развитие туристического потенциала, сохранение истории усадьбы Игнатьевка

Агро-синергия: Опорный заготовительный центр для 50+ пчеловодов и рост урожайности полей.



invest-tula.com

ИНВЕСТИРОВАТЬ- ПРОСТО

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ГЧП

**ШЛЯХОВА
ЮЛИЯ ЮРЬЕВНА**

 Тула, ул. Менделеевская, д.4

 +7 (4872) 33 80 08

 corporation@invest-tula.com