

# СОЗДАНИЕ ЦЕНТРА ОЗЕРНОГО ОТДЫХА – ОЗЕРО БЕЛЁ



Инициатор проекта:  
Правительство Республики Хакасия



# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

## ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- ▲ **Создание «Центра озёрного отдыха» площадью 30,2 Га** на главной встречающей гостей территории самого крупного и популярного озера Хакасии - **озера Белё\***
- ▲ Цель – создание первого в Хакасии круглогодичного современного, комфортного туристического комплекса с пространством пляжного отдыха, соответствующего государственным стандартам качества
- ▲ Участники проекта:
  - инвесторы – в зоне коммерции (22,5 Га)
  - Правительство Республики Хакасия – в иных зонах территории (7,7 Га)
- ▲ 3 площадки для инвесторов: зона комплекса номерного фонда, зона бассейнового комплекса, зона банного комплекса

## СТРАТЕГИЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

- ▲ Разработан **мастер-план территории\*\***
- ▲ Зона набережной, инженерная и транспортная инфраструктура обустраивается за счет средств бюджета Республики Хакасия
- ▲ Готовность Правительства Республики Хакасия осваивать свою часть территории одновременно с инвесторами
- ▲ Возможна поэтапная реализация проекта

\*часть приоритетной туристской территории «Ширинские озёра» (в соответствии со Стратегией развития туризма в Республике Хакасия на период до 2035 года, утв. ППРХ от 11.02.2022 № 18-п)

\*\*по заказу Правительства Республики Хакасия в 2023 г., предоставляется по запросу

# ПОТРЕБНОСТЬ В ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЯХ ДЛЯ I ЭТАПА

с учетом строительства объектов и благоустройства



# ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА



## Местонахождение:

Республика Хакасия,  
Ширинский р-н,  
западный берег Малого Плёса озера Белё



## Отрасль:

Туризм/рекреация



## Тип проекта:

Создание нового туристического объекта

## Описание текущего состояния

- ▲ Развитие туристической территории «Ширинские озёра» включено в перечень приоритетных и региональных проектов развития Хакасии до 2030 г.\*
- ▲ За 2023 год ~ 1,5 млн туристов посетило Хакасию, из них 128,2 тыс. чел. – Ширинский район
- ▲ Ежегодный рост турпотока ~ на 20% в Республике Хакасия
- ▲ Финансирование туристической отрасли из республиканского бюджета выросло в 15 раз, начиная с 2019 г. (появляются новые визит-центры, санитарные зоны, дороги к популярным туристическим местам и прочее)
- ▲ 71 территория для отдыха на протяжении всей береговой линии озера Белё, из них 30% - палаточный отдых
- ▲ Отсутствие целостности территории, базы отдыха формируются стихийно:
  - в 75% баз нет качественного номерного фонда и услуг
  - в 85% - постояльцам нужно самим привезти и приготовить еду

## Инфраструктурное обеспечение проекта

- ▲ Транзитная автодорога регионального значения «Шира-Новоселово» 95К-005 в 1,7 км от участка, развитая сеть просёлочных дорог
- ▲ Наличие точки технологического присоединения к электричеству до 150 кВт с возможностью увеличения мощности
- ▲ Единственная на всей территории Белё скважина с питьевой водой\*\* подтверждает возможность успешного изыскания пресной воды в инвестиционных зонах, позволяет увеличить сезон отдыха
- ▲ Покрытие сотовой связи 4G и интернета
- ▲ Строения и сооружения на участке отсутствуют

\*Закон от 12.02.2020 01-ЗРХ "Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Республики Хакасия до 2030 года"

\*\* в бессрочном пользовании ГБУ РХ ТИЦ Хакасии

# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА, ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ



**2025** **2026** **2027** **2028**

- Подготовка и направление инвестором частной концессионной инициативы (ЧКИ) в Правительство Республики Хакасия на реализацию проекта в выбранной инвестиционной зоне
- Рассмотрение ЧКИ уполномоченным органом. Решение о возможности заключения концессионного соглашения. Проведение конкурса по стандартной процедуре 115-ФЗ.
- Заключение концессионного соглашения

- Проведение Правительством Республики Хакасия комплекса мероприятий по выделению земельного участка (ов) под проект.
- Предоставление инвестору земельного участка (ков) в аренду
- Разработка проектной документации для реализации проекта и получение необходимых согласований, проведение иных мероприятий для начала строительства

- Строительство и устройство объектов

- Ввод в эксплуатацию объектов
- Классификация средств размещения (в случае создания зоны размещения)/выполнение иных мероприятий для начала эксплуатации объектов инвестирования
- Эксплуатация объектов

- Эксплуатация объектов, выход на проектную мощность

# ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ I ЭТАПА ИНВЕСТИРОВАНИЯ (В СООТВЕТСТВИИ С МАСТЕР-ПЛАНОМ)

## Условные обозначения



Граница участка



Санитарная зона

## Зона Туристского информационного центра Хакасии (далее – ТИЦ)



Зона набережной



Зона инженерной и транспортной инфраструктуры



Визит-центр

Средства бюджета  
Республики хакасия

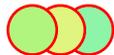
## Зона объектов рекреации



Зона бассейного комплекса



Зона банного комплекса



Зона комплекса номерного фонда

Частные инвестиции



# ЗОНА НАБЕРЕЖНОЙ

## Условные обозначения

Граница участка

### Зона ТИЦ

- Зона набережной
- ① Пирс для катамаранов, сапбордов
- ② Пирс для купающихся
- ③ Пирс для МГН
- ④ Раздевалки, душевые кабинки
- ⑤ Наблюдательная вышка
- ⑥ Детская площадка
- ⑦ Спортивная площадка
- ⑧ Шатер+площадка для мероприятий
- Скамейка
- Качели-гнездо
- Качели у воды
- Беседка
- Зонт+шезлонг
- Киоск уличный
- Модульный туалет с пандусом
- Склад
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- ⑨ Визит-центр
- ⑩ Парковочные места
- ⑪ Точка технологического присоединения



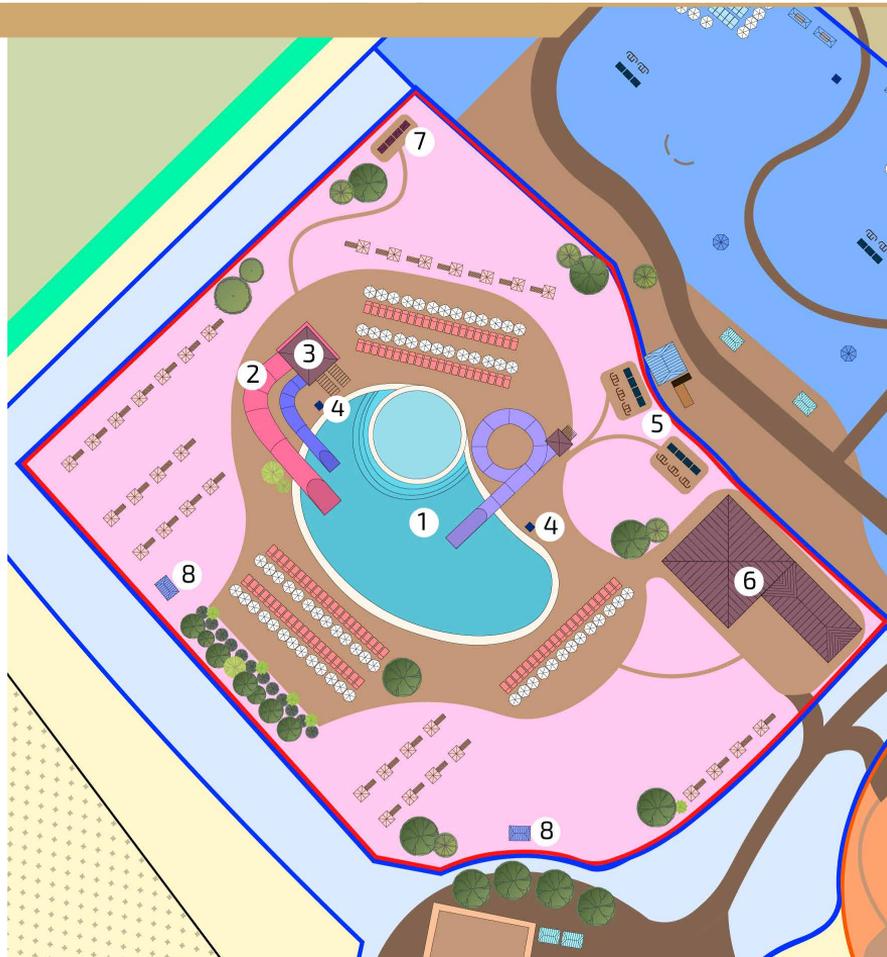
## Условные обозначения

 Граница участка

### Зона объектов рекреации

 Зона бассейного комплекса

- ① Чаша бассейна
- ② Аква-горка
- ③ Техническое помещение под аква-горкой
- ④ Наблюдательная вышка
- ⑤ Раздевалки, душевые кабинки
- ⑥ Административное здание
- ⑦ Туалеты
- ⑧ Киоск уличный
-  Шезлонг + зонт
-  Зонт + скамейка



# ЗОНА БАСЕЙНОГО КОМПЛЕКСА

S=0,7 Га

## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций 197,2 млн руб.

EBITDA 933,0 млн руб.

NPV 297,9 млн руб.

IRR 50%

Ставка дисконтирования 20%

Простой срок окупаемости 3 года

Период планирования проекта 10 лет

Срок строительства 1,3 года

Возможность масштабирования Реализация проекта возможна поэтапно

NPV – Чистая приведенная стоимость

IRR – Внутренняя норма доходности

EBITDA – показатель, отражающий прибыль потенциального инвестора

# ЗОНА БАННОГО КОМПЛЕКСА

S=0,7 Га

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций 116,0 млн руб.

ЕВITDA 550,0 млн руб.

NPV 133,0 млн руб.

IRR 59,6%

Ставка дисконтирования 13%

Простой срок окупаемости 4,1 года

Период планирования проекта 10 лет

Срок строительства 2 года

Возможность масштабирования Реализация проекта возможна поэтапно

NPV – Чистая приведенная стоимость  
IRR – Внутренняя норма доходности  
ЕВITDA – показатель, отражающий прибыль потенциального инвестора

## Условные обозначения

Граница участка

### Зона объектов рекреации

Зона банного комплекса

① Административное здание банного комплекса

② Здание банного комплекса, бани, купели

Здание бани

Купель



# ЗОНА КОМПЛЕКСА НОМЕРНОГО ФОНДА

S=2,6 Га

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций 235,1 млн руб.

EBITDA 976,8 млн руб.

NPV 218,9 млн руб.

IRR 51,4%

Ставка дисконтирования 13%

Простой срок окупаемости 4,4 года

Период планирования проекта 10 лет

Срок строительства 2 года

Возможность масштабирования Реализация проекта возможна поэтапно

NPV – Чистая приведенная стоимость  
IRR – Внутренняя норма доходности  
EBITDA – показатель, отражающий прибыль потенциального инвестора

## Условные обозначения

-  Граница участка
- Зона объектов рекреации**
-  Зона комплекса номерного фонда
-  Зона комплекса номерного фонда с летними домиками
-  Детская площадка в зоне комплекса номерного фонда
- ① Административное здание комплекса номерного фонда + кафе
- ② Костровая зона
- ③ Туалет + душ
- ④ Площадка ТКО
-  2-местный летний домик
-  4-местный дом
-  8-местный дом (2 этажа)
-  6-местный дом
-  12-местный дом (2 этажа)



# ПОРТРЕТ ТУРИСТА, ПОСЕТИВШЕГО ШИРИНСКИЕ ОЗЕРА В 2023 ГОДУ

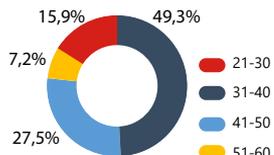
Количество туристов, тыс. чел.



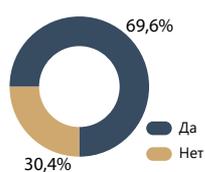
Количество трат туристов, млн руб.



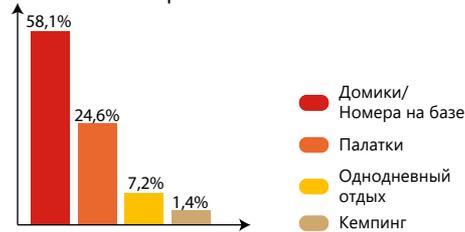
Возраст, %



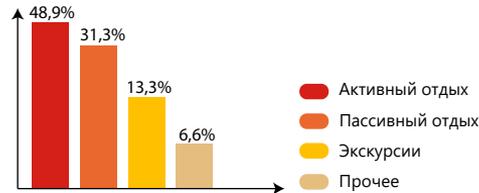
Наличие детей, %



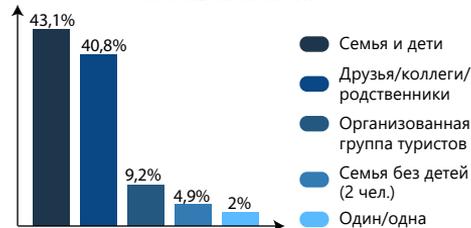
Формат ночлега



Форма досуга



Состав компании



## ТРЕНДЫ И ПРЕИМУЩЕСТВА

- ▶ Развитие внутреннего туризма и повышение туристической привлекательности страны – один из приоритетов национального развития Российской Федерации
- ▶ Зона реализации проекта – приветственная зона Малого Плёса оз. Белё, видна с любой дороги и встречает весь турпоток
- ▶ Просторная пляжная зона
- ▶ Проект отвечает запросу туристов на комфортную транспортную доступность до объекта, наличие спортивных площадок, разнообразие досуга, организованный пляж, бассейны с подогревом, пункты питания, маршруты, трекинг, санитарные зоны, навигация
- ▶ Создание локации отдыха доступное для разных возрастных категорий и маломобильных граждан
- ▶ Соседство территории с природным биосферным заповедником «Хакасский», с достопримечательностью места горой Чалпан (священная для коренного населения Хакасии)
- ▶ Ровная, гладкая, прозрачная, бирюзовая водная гладь, полный штиль делает отдых на воде комфортным для детей и взрослых

# СЦЕНАРИИ ОТДЫХА ТУРИСТОВ

## ВОЗМОЖНЫЕ СЦЕНАРИИ ОДНОЙ НЕДЕЛИ



### Семьи с детьми

целевая аудитория с дополнительными потребностями, требующая наличие более широкого спектра услуг

прогулка, бассейн, детские площадки, мастер-классы, прокат, экскурсия, кино, пикник, различные виды бань



### Работающие

Пары и группы друзей, 25-55 лет (со средним достатком) потребители, которые ищут новые формы созидательного отдыха

бассейн, прокат, конференция, спорт, экскурсия, мастер-класс, отдых



### Группы по интересам

Организованные объединения, сформированные вокруг общего интереса или цели

спорт, бассейн, экскурсии, различные виды бань

## ВОЗМОЖНЫЕ СЦЕНАРИИ ОДНОГО ДНЯ



### Транзитные туристы

путешественники, которые посетили территорию по пути следования к месту назначения

экскурсия, чайная юрта, прокат, киноужин



### Гости с соседних баз отдыха

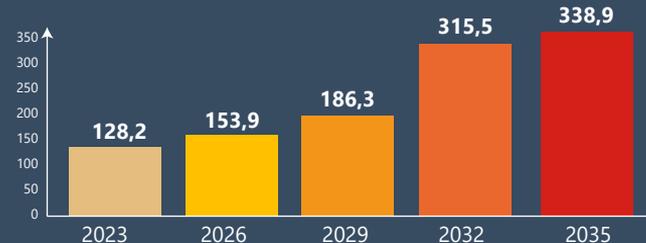
отдыхающие, которые выбрали для остановки базы отдыха в ближайшем окружении

пляж, кафе, велопрокат, пикник, разнообразные виды бань

## КАНАЛЫ СБЫТА

- ▲ Социальные сети
- ▲ Продажи через официальные сайты компаний инвесторов и партнеров
- ▲ Онлайн платформы для бронирования
- ▲ По факту прибытия
- ▲ Туристические фирмы

## ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОХОДИМОСТИ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА ОЗЕРНОГО ОТДЫХА – ОЗЕРО БЕЛЕ, тыс. посещений в год



# РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА

## МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

- ▲ Предоставление земельного (ных) участков в аренду без торгов после заключения концессионного соглашения
- ▲ Льготный кредит на строительство гостиниц (категория не менее «три звезды») площадью не менее 5000 м<sup>2</sup> или с номерным фондом от 120 номеров от 100 млн руб. до 70 млрд руб. на срок до 12 лет ставка от 3% до 5% годовых\*
- ▲ Гранты на развитие туризма в размере до 4 млн руб. на создание модульных гостиниц, туалетных модулей, аттракционов различных видов, финансовое обеспечение затрат, связанных с классификацией объектов туристской индустрии\*\*

\*в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.02.2021 № 141

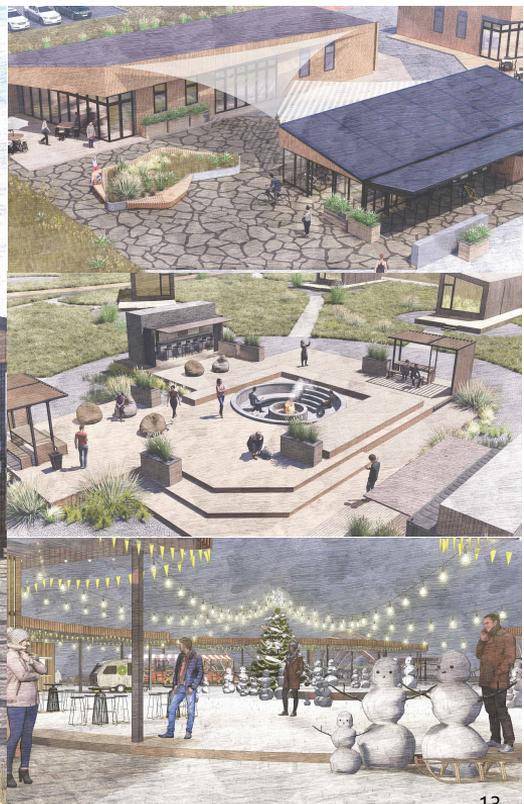
\*\*в соответствии с постановлением Правительства Республики Хакасия от 21.07.2020 № 388

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА РЕГИОНА/ИНВЕСТОРА

- ▲ Форма партнерства:  
концессионное соглашение\*
- ▲ Формирование и предоставление инвестору права владения и пользования на земельный(е) участок(тки) с характеристиками и в сроки, соответствующие условиям концессионного соглашения
- ▲ Инвестиционные обязательства инвестора:
  - 1) проектирование объектов в соответствии с функциональным зонированием мастер-плана
  - 2) соблюдение дизайн-кода территории и проектных решений, установленных разделом 3 мастер-плана «Проектные решения»
  - 3) согласование проектной документации и перечня объектов с уполномоченным органом

\*возможно изменения формы партнерства при проведении предварительных переговоров, связанных с разработкой предложения о реализации проекта с применением механизма ГЧП

# ВИЗУАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗОНЫ КОМПЛЕКСА НОМЕРНОГО ФОНДА



# ВИЗУАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗОНЫ НАБЕРЕЖНОЙ



# КОНТАКТЫ



Заместитель Министра экономического  
развития Республики Хакасия

**Кузьмина Ольга Владимировна**



+7 (983) 256 02-52  
+7 (3902) 248-200



**ХАКАСИЯ**  
ТУРИСТСКИЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ЦЕНТР

Директор Туристского информационного  
центра Республики Хакасия

**Дерюшева Ирина Олеговна**



+7 (913) 547 05-59  
+7 (3902) 248-098



Директор  
Агентства инвестиционного развития  
Фонда развития Республики Хакасия

**Мальчикова Римма Римманто**



+7 (993) 034 57-01  
+7 (3902) 250-500



air.rh@mail.ru



Инвестиционный портал  
Республики Хакасия  
invest19.ru