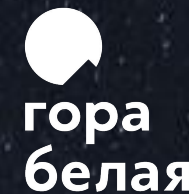




гора белая

туристический кластер будущего

О проекте



Туристический кластер «Гора Белая» - масштабный проект по развитию туристической инфраструктуры на территории 15 населенных пунктов, расположенных на 2500 кв.км.

Цель проекта – продвижение бренда Урала на рынке внутреннего и внешнего туризма, создание дополнительных рабочих мест.

Для реализации целей проекта Губернатором Свердловской области создана **Управляющая компания АНО «ТРК «Гора Белая»**

Якорные объекты:

- Горнолыжный курорт “Гора Белая”
- Поселок-музей Висим
- поселок Усть-Утка
- Природный парк Река Чусовая
- Висимский биосферный заповедник

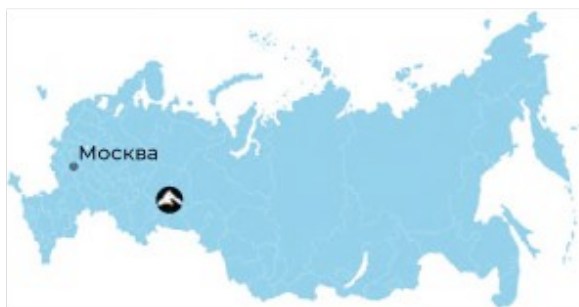
Уральские каникулы:

природа,
спорт,
развлечения,
комфортная среда,
безопасность.



Кластер находится в 2 часах от Екатеринбурга

Свердловская область,
рядом с городом
Нижний Тагил



Положение кластера на территории
Российской Федерации



Он объединяет 15 населенных пунктов

Территория кластера объединяет 15 исторических поселков, уже сейчас имеющих туристический потенциал:

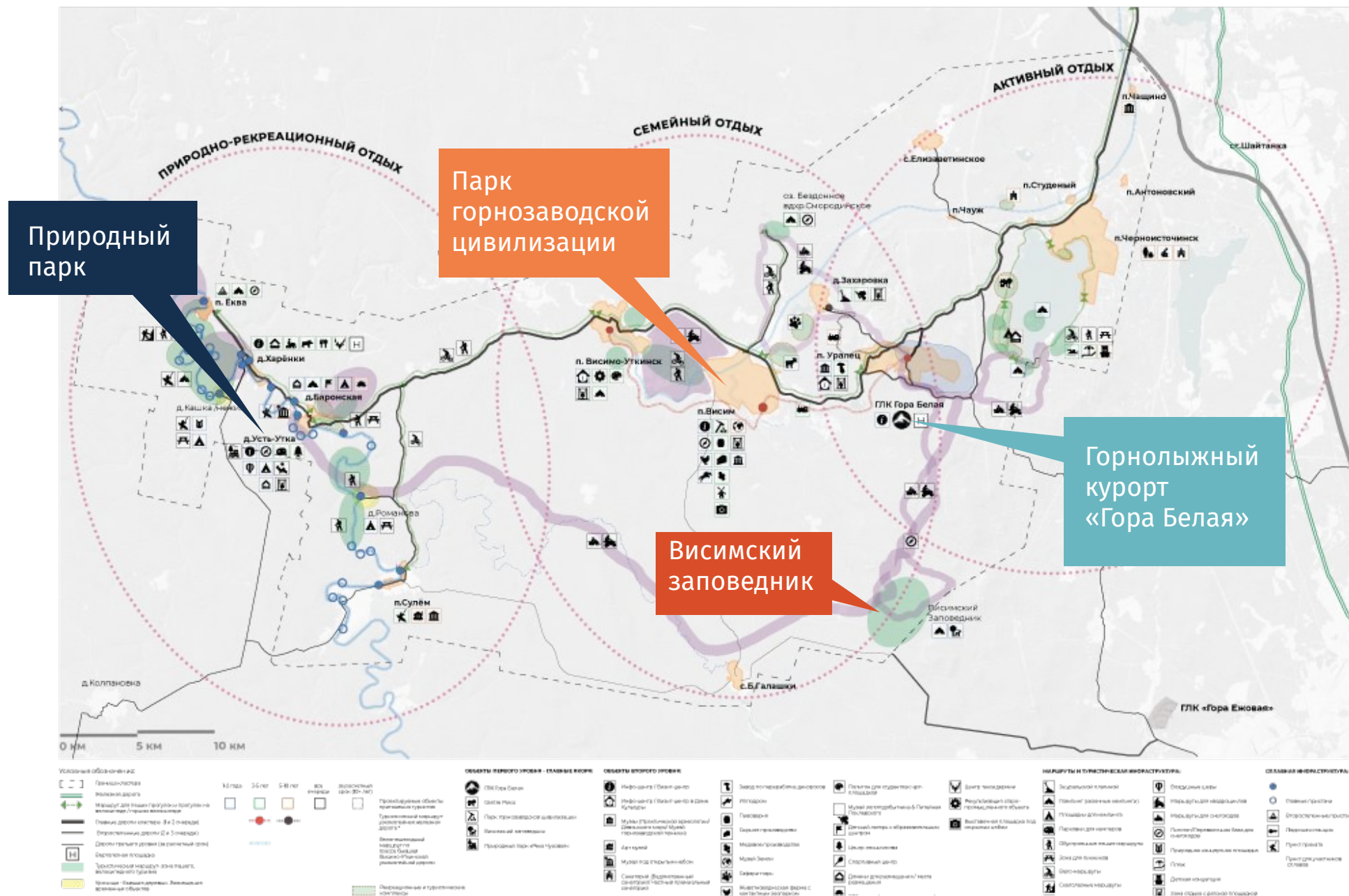
Общая площадь более 2500 кв. км

Территория развивается в логике исторического, культурного, природного потенциала по трем зонам:

- более 100 природных достопримечательностей, в т.ч. в составе природного парка «Река Чусовая», Висимского биосферного заповедника, части горного массива «Веселые горы»
 - инфраструктура для активного отдыха - горнолыжный курорт «Гора Белая», туристические тропы, сплавная инфраструктура вдоль рек Чусовая, Межевая Утка
 - Музеи и мараловая ферма в п. Висим
 - наследие Демидова и горнозаводской цивилизации Урала как уникальное отличие территории от других
1. Природный отдых и приключения
 2. Культурно-познавательный туризм
 3. Спортивно-оздоровительный отдых

Всего в кластере будет создано **более 200** туристических объектов, обеспечивающих всесезонный туристический трафик

Уже сейчас в кластере сформировались три тематических ядра



Каждое ядро уже сегодня привлекает туристов

1

Природно-рекреационный отдых

В зону входит река Чусовая и расположенные вдоль нее старинные уральские поселки - от Еквы до Сулема.

Эта территория находится в границах Природного парка река Чусовая и ежегодно привлекает до 60 000 посетителей - из активностей здесь сплавы, рыбалка, охота, туристические маршруты, спортивный туризм.

Ключевые объекты:

д. Усть-Утка и д. Баронская (180 жителей)

Количество туристов - более 60 тыс. человек ежегодно

2

Культурно-познавательный отдых

В зоне расположены исторические поселки-музеи Висим и Висимо-Уткинск, а также буферная зона Висимского биосферного заповедника.

Это центр познавательного туризма - для гостей работает музейный комплекс, мараловая ферма с пятнистыми оленями, тропы буферной зоны Висимского биосферного заповедника

Ключевые объекты:

п. Висим (1601 чел)

п. Висимо-Уткинск (606 чел)

Висимский биосферный заповедник

Количество туристов - более 50 тыс. человек ежегодно

3

Активный отдых

Зона активного отдыха - с работающим горнолыжным курортом "Гора Белая" и развивающейся пляжной инфраструктурой

Для туристов работает горнолыжный комплекс "Гора Белая", в прилегающей к горе зоне есть туристические тропы, развивается пляжная инфраструктура - пруд Средний, Черноисточинский пруд.

Ключевые объекты:

п. Черноисточинск (3 814 чел)

п. Уралец (1 425 чел)

Горнолыжный курорт "Гора Белая"

Количество туристов - более 300 тыс. человек ежегодно

Всего более 350 тыс. человек*

*-с учетом того, что некоторые туристы посещают несколько территорий в рамках своей поездки

Мы инвестируем в новые объекты и узнаваемость кластера, чтобы привлечь еще больше туристов

- 1** **Обеспечиваем узнаваемость кластера**
 - инвестируем в маркетинг и рекламные кампании, направленные на узнаваемость кластера

- 2** **Проводим мероприятия, которые притягивают туристов на территорию кластера**
 - 2000 гостей собрал в сентябре 2019 г Висимский пикник
 - 9 крупных мероприятий и 15 000 посетителей запланировано на 2020 год

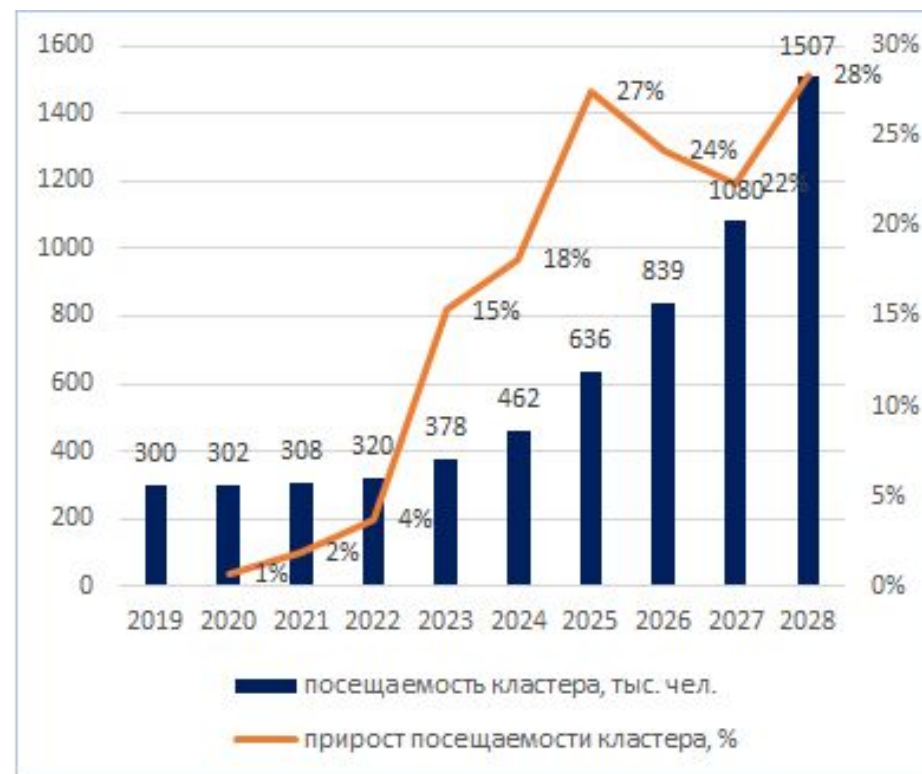
- 3** **Создаем разнообразную и бесплатную инфраструктуру для отдыхающих**
 - Обустроенные тропы для комфортного пешего и спортивного туризма - работает обновленная тропа «Долина родников», в планах обустройство 50 троп на территории кластера

- 4** **Делаем пребывание в кластере комфортным**
 - Туристские стоянки и места для пикников, связь, визит-центры, места для размещения и питания - этот подход уже показал свою эффективность в парке «Оленьи ручьи»

- 5** **Развиваем якорные туристические объекты, генерирующие туристический трафик**
 - Инфраструктура горнолыжного курорта «Гора Белая»,
 - природный парк «Река Чусовая», Парк горнозаводской цивилизации, летние форматы отдыха на берегу Черноисточинского пруда, Верхнего и Среднего пруда обеспечат необходимый для бизнеса туристический трафик

Через 10 лет кластер будет ежегодно принимать 1,5 миллиона туристов в год

- Уже сегодня территорию кластера посещает более 350 000 человек ежегодно, прогнозная посещаемость к 2028 году - 1,5 миллиона человек ежегодно - это 15% от всего объема спроса жителей Урала
- Рынок внутреннего туризма растет на уровне 7-10% в год: тренд задают успешные аналогичные объекты в России и за рубежом, госпрограммы поддержки
- Мировой опыт показывает, что наибольшее количество посетителей сопоставимых проектов приезжают из регионов, расположенных в 4-6 часах езды
- Кластер будет ориентирован на зону охвата в радиусе 500 км, где проживает 18,5 млн человек - **здесь у нас нет значимых конкурентов**



**ДИНАМИКА ПОСЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТРК «ГОРА БЕЛАЯ»**

Что делает инвестиции в кластер выгодными?

- 1** **УК обеспечивает поток туристов с потребностью в местах размещения и дополнительных сервисах**
Развитие горнолыжного курорта и бесплатной инфраструктуры для отдыха (тропы, пикники, пляжи), событийные мероприятия с планируемым трафиком, продвижение территории через соцсети и продажа турпродуктов напрямую через сайт генерируют поток туристов.
- 2** **УК снижает издержки инвесторов**
Инженерные сети и дороги до границ участка за счет средств УК, освобождение инвестора от стоимости аренды земельного участка до момента сдачи объекта в эксплуатацию, налоговые льготы в период эксплуатации объекта, продажа продуктов и услуг резидентов через единую IT платформу
- 3** **УК обеспечивает сбалансированность и всесезонность развития территории**
Лоты для инвестирования формируются с учетом прогнозного трафика туристов, всесезонности и позволяют создать достаточное предложение для длительного пребывания туристов на территории
- 4** **УК снижает риски инвесторов**
Механизм взаимодействия с инвесторами позволяет исключить повторяемость бизнесов на одной территории, обеспечить отсутствие недостроенных объектов, регулирует внешний облик объектов

План развития и возможности для инвестиций в горнолыжный курорт «Гора Белая»



ГЛК «Гора Белая» - якорный туристический объект кластера

Расположение - 170 км от г. Екатеринбург, 40 км от г. Нижний Тагил

Текущая ситуация:

- Перепад высот - 460-707 м
- 5 горнолыжных трасс протяженностью 5 907 м
- 4 подъемника с пропускной способностью 2500 чел-час
- Номерной фонд — 27 ед.
- Сезон для катания конец ноября — конец апреля
- Среднегодовое количество посетителей - более 300 000 человек



Инфраструктура ГЛК будет значительно улучшена для пребывания летом и зимой

Плановое развитие к 2028 году:

- Сезон для катания: начало ноября — конец апреля
- **5 полных месяцев**
- 37 горнолыжных трасс общей протяженностью 50 км
- 8 подъемников с единовременной вместимостью 7 500 чел.
- Вместимость помещений гостевого сервиса - 11 300 чел. единовременно
- Номерной фонд только горнолыжной деревни — 1050 ед./ Суммарный с учетом частной собственности — 2880 ед.
- Тропы, спортивная и пляжная инфраструктура, всесезонный СПА-комплекс, событийные мероприятия для привлечения летнего и межсезонного трафика



Мастер-план горнолыжного курорта предполагает появление новых объектов недвижимости и туризма

- Мастер-план разработан совместно с компанией Ecosign - мировым лидером в планировании горнолыжных курортов
- Базовая территория ГЛК состоит из 15 объектов недвижимости в границах основной горнолыжной деревни, в пешей доступности от подъемников.
- Ресторан, обзорная площадка и глемпинг на вершине горы
- 14 летних объектов - зиплайн, веревочный парк, родельбан, летний тюбинг, тренировочная площадка для горных велосипедов, палаточный лагерь и пр.
- 37 трасс и 8 подъемников смогут принять 7500 катающихся
- Обустроенные тропы и места для пикников вокруг горы
- Развитие прилегающего водоема - пляжная инфраструктура (пруд Средний), рыбалка (пруд Верхний), школа вейкборда и места для размещения (Черноисточинский пруд)

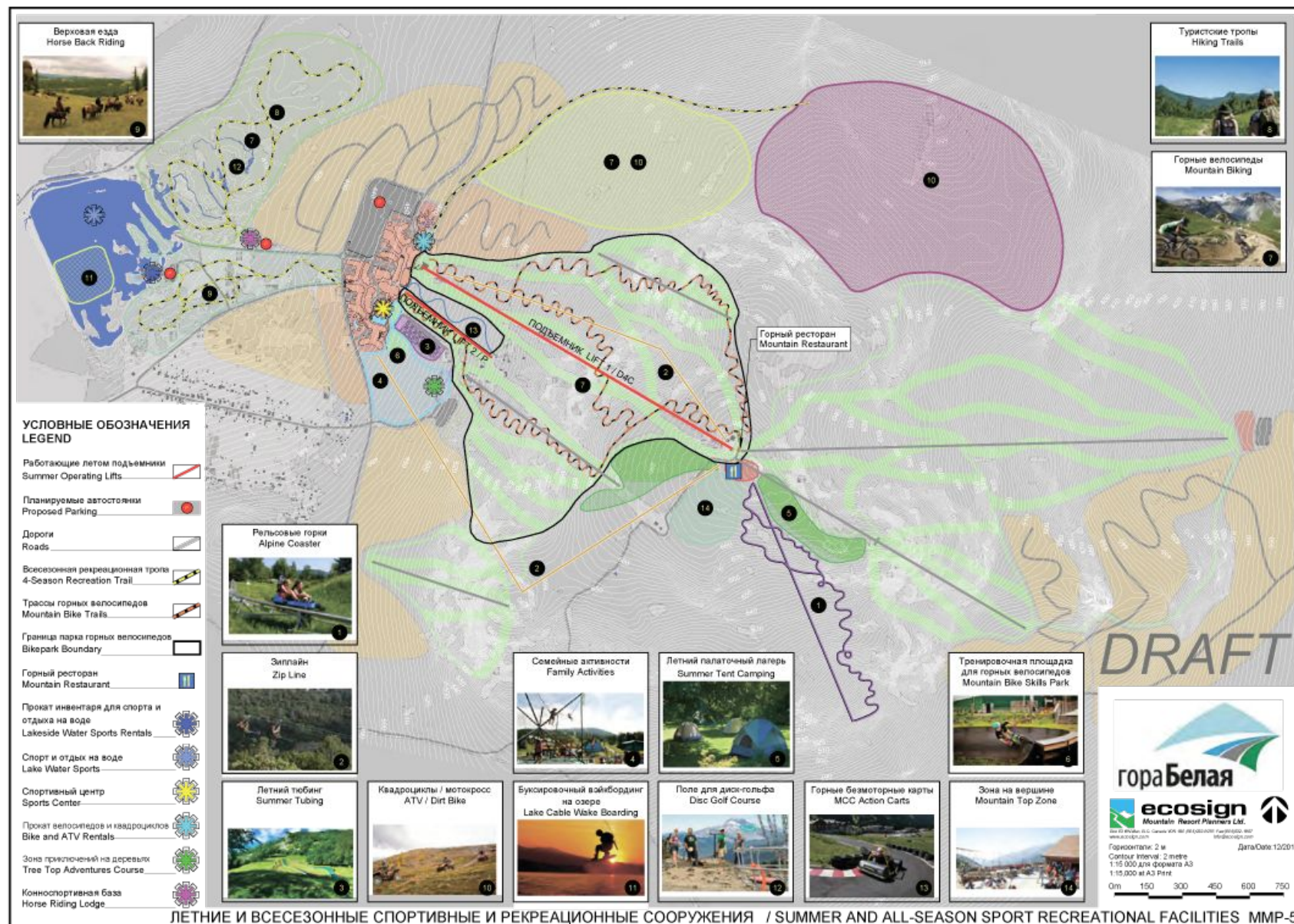


Разработали более 200 мастер-планов для горнолыжных курортов по всему миру, в том числе:

- **Домбай** (Россия)
- **Роза Хутор** (Россия)
- **Гудаури** (Грузия)
- **Canada Olympic Park** (Канада)

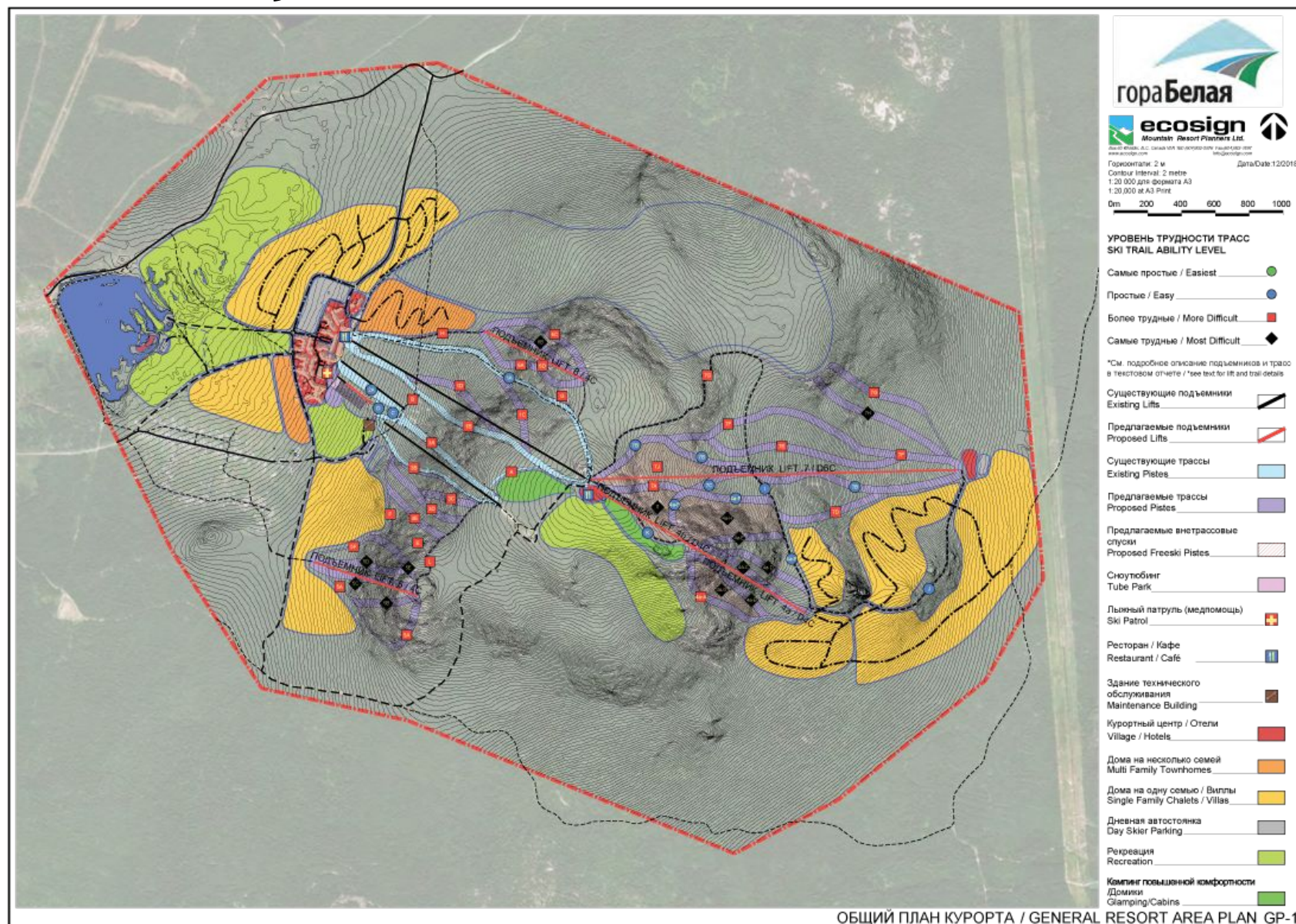
Летний мастер-план

Курорт станет
всесезонным,
количество
посетителей
лето/зима будет
на уровне 40/60
(сейчас 10/90)



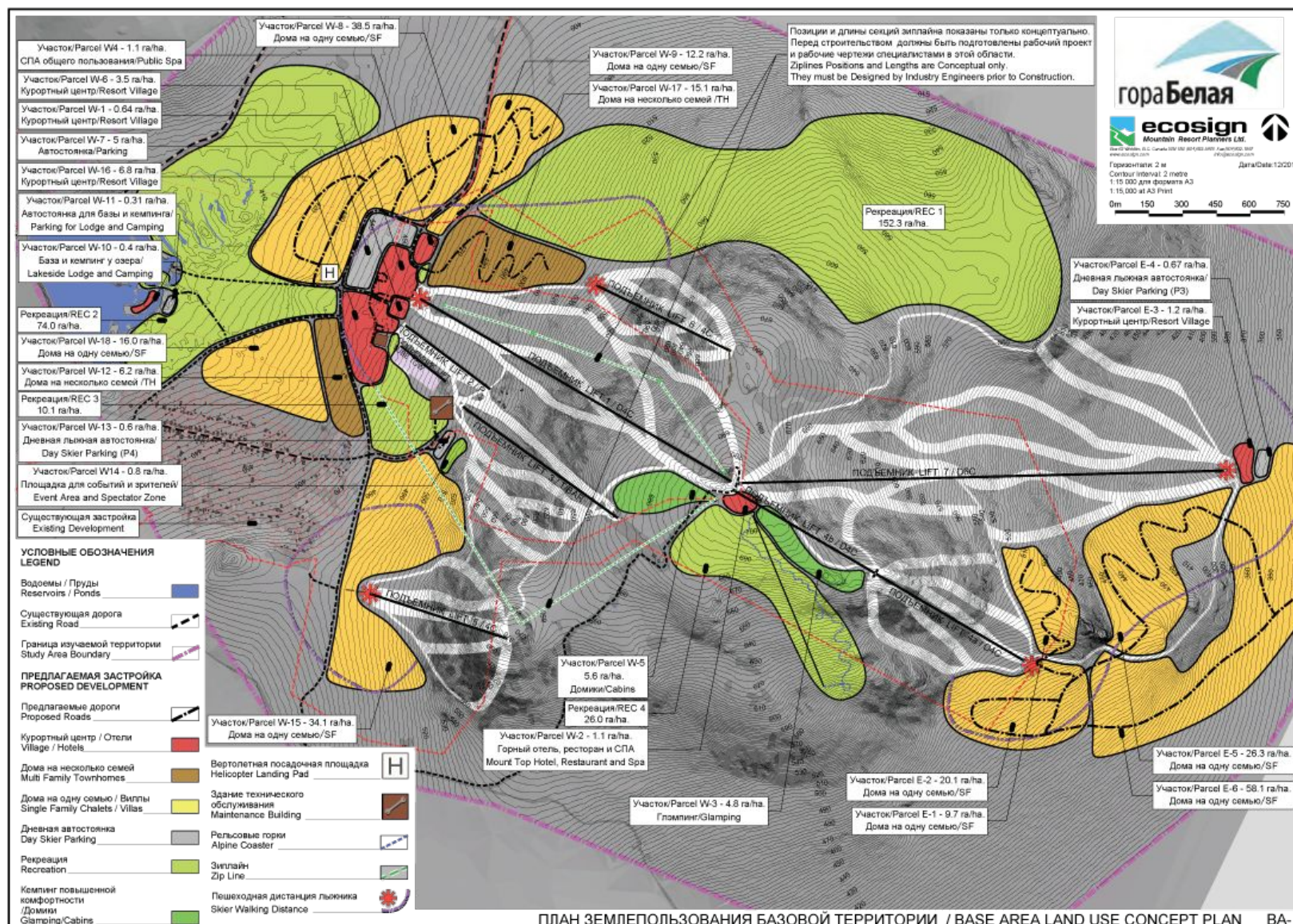
Зимний мастер-план - план развития подъемников и спусков

Курорт станет более сбалансированным – появится больше трасс сложного и среднего уровня



Зонирование курорта по форматам создаваемых объектов

План развития предусматривает создание 4 новых подъемников, строительство гостиниц с общим номерным фондом 1400 номеров и зону развития индивидуальной жилой недвижимости площадью свыше 50 га



План развития подъемников и трасс



Сейчас работает:

4 подъемника

5 трасс общей
протяженностью 5
км

**Пропускная
способность** 2 500
чел-час

**Начало
строительства** 10-ти
новых трасс и
парковок на ГЛК,
заказ оборудования и
установка
подъемников



Сезон 2020-2021

**Запуск 2-х кресельных
подъемников**

Работает 15 трасс
средней и высокой
сложности

Открыт для катания
восточный склон

**Пропускная
способность** 7 600 чел-
час



Сезон 2021-2022

**Запуск длинного
подъемника (2 188 м)**
на восточном склоне

Работает 33 трассы
(включая проезды)

Открыт для катания
сноупарк

**Пропускная
способность** 11 400 чел-
час



Сезон 2022-2023

Всего работает:
8 подъемников
в т.ч. запуск
подъемника к южной
вершине склона

37 трасс
и 11 проездов общей
протяженностью 50 км

**Пропускная
способность** достигает
15 500 чел-час

Мастер-план горнолыжной деревни - в 5 минутах от подъемников



Для инвесторов мы сформировали лоты разных форматов

Горнолыжная деревня - 5 минут до подъемника:

D—Апартаменты для туристов
(116 номеров/464 места)

E—Отель уровня 4 звезды
(117 номеров/293 мест)

F—Отель уровня 3 звезды
(160 номеров/400 мест)

G—Апартаменты для туристов
(62 номера/248 мест)

H—Сервисный центр, совмещенный с апарт-отелем (22 номера/ 88 мест)

I—Апарт-отель (118 лотов/357 мест)

J—Апарт-отель (61 номер/240 мест)

K—Отель уровня 4 звезды
(78 номеров/195 мест)

M—Хостел (139 номеров/556 мест)

N—Отель уровня 3 звезды
(116 номеров/290 мест)

O—Семейный отель уровня 3 звезды
(116 номеров/290 мест)

P1—Отель уровня 4 звезды
(128 номеров/320 мест)

P2—Шале (7 ед./56 мест) для сдачи в аренду под управлением гостиницы

Q—Отель уровня 5 звезд
(148 номеров/444 места)

Форматы развлечений для туристов

- Зиплайн
- Родельбан
- Колесо обозрения
- Коммерция
- Экстрим парк

Прилегающие территории - в шаговой доступности от горнолыжной деревни

- Малоэтажная застройка - коттеджи, таунхаусы, гостевые дома: Коттеджи, гостевые дома, шале (180 жил. ед./1440 мест)
Таунхаусы (220 жил. ед./1430 мест)
- Глэмпинг на вершине горы
- Ресторан на вершине горы
- Семейное кафе, сеть ресторанов быстрого питания
- СПА-комплекс

Лоты W15, W17. Малоэтажная застройка на прилегающих к склону территориях

Описание проекта: Застройка коттеджного поселка (возможно по отдельным домам) для постоянного проживания и сдачи в аренду гостям курорта.

Генеральный план поселка, типовые решения для домов и благоустройства разрабатываются Управляющей компанией.

Инвестор получает доход от сдачи мест для размещения в аренду гостям курорта.

Управляющая компания берет на себя администрирование поселка - сдачу домов в аренду, уборку и плановый ремонт домов и территории, предоставление дополнительных сервисов для гостей.

Общий объем инвестиций: от 2 млн. руб. за типовой дом

Предпосылки реализации:

- Текущая гостиница не покрывает спрос на многодневное размещение
- Формат малоэтажного строительства на горнолыжном курорте - работающая мировая и российская практика
- Уникальный потенциал для жизни и отдыха на природе - туристические тропы, планируемая инфраструктура для летнего отдыха у воды, поселок Уралец в 10 минутах езды от ГЛК.



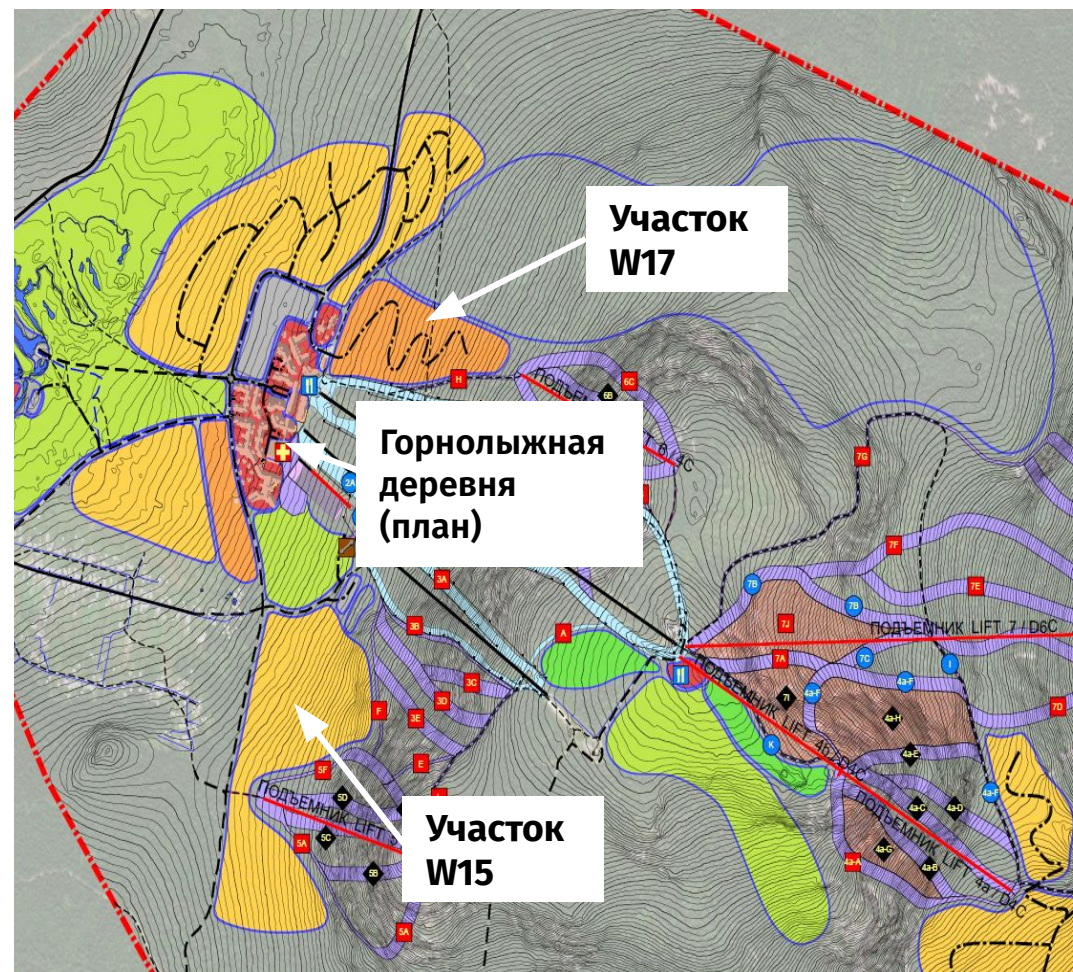
Характеристики предлагаемых участков

Характеристика участков

- Шаговая доступность от ГЛК
- Земля за счет УК на период строительства объектов
- Подведение сетей и дорог за счет УК до границ участка
- Размеры участков - 34 га, из них 5,3 га в границах населенного пункта (W15), 15 га в границах населенного пункта (W17)

Сроки оформления земли и готовности сетей

- 2 квартал 2020 - получение прав на 3У в границах населенного пункта
- 4 квартал 2021 - получение прав на остальную часть 3У
- 2021-2022 гг - Инженерные сети (электроснабжение и газоснабжение) и проезды к участкам
- Можно начать проектирование со 2 квартала 2020г



Лот I, Базовая концепция апарта-отель на 118 номеров совмещенный с лыжным сервисом для туристов и рестораном

Описание проекта: Гостиница на 118 номеров уровня 3* в горнолыжной деревне на ГЛК «Гора Белая». Для удобства гостей предусмотрен подземный паркинг и выход к подъемнику.

Гостиницы будут продаваться в качестве объектов для инвестиций по отдельности и передаваться управляющей компании

Дополнительные функции: лыжный сервис, инфраструктура для конференций, ресторан

Количество номеров: 118 (площадь одного апартамента от 24 м2), общая площадь - 8 743 м2



Общий объем инвестиций: 524,6 млн. руб.

Сроки реализации: 2021-2022 гг

Предпосылки реализации и характеристики предлагаемого участка

Предпосылки реализации:

- Текущая гостиница не покрывает спроса на размещение
- Управляющая компания выкупит помещения сервис-центра, построенные в рамках проекта
- Инвестиционное жилье на курорте - привлекательный и новый формат для рынка

Характеристика участка

- 5 минут до подъемника
- Пятно застройки: 1 748 кв.м.
- 1 очередь строительства
- Подведение сетей и дорог до границ участка к 2021-2022 гг
- Готовое предложение по функциональному зонированию



Можно начать проектирование со 2 квартала 2020

Ожидаемые финансово-экономические показатели

Год	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Выручка, млн руб	...	...	163,59	194,08	213,48	234,83	258,32	284,15	286,21	286,21
ОРЕХ, млн руб	...	...	85,18	111,52	116,34	121,64	127,48	133,89	133,89	133,89
EBIDTA млн руб	...	...	78,41	82,56	97,14	113,19	130,84	150,25	152,32	152,32

Общий объем инвестиций: **524, 6 млн руб**

Количество рабочих мест: **75**

IRR: **12,5%**

Дисконтированный срок окупаемости: **11 лет**

Терминальная стоимость: **216,3 млн руб**

Лот 0, Базовая концепция Санаторий со SPA-услугами 4** круглогодичный формат

Описание проекта: Круглогодичный санаторий с лечебным блоком и блоком СПА-процедур в шаговой доступности от центральной части горнолыжной деревни, у подножия горы Белой.

Санаторий совместит формат лечения и восстановления с активным отдыхом на природе. Планируемая загрузка учитывает отдых и лечение собственных сотрудников инвестора с возможностью возмещения затрат согласно НК РФ.

Дополнительные функции:

Ресторан, лобби-бар, конференц зал, зона развлечений, прачечная

Количество номеров: 100,
(средняя площадь номера 23 м2)
общая площадь - 7 850 м2



Сроки реализации: 2021-2022 гг

Общий объем инвестиций: 760 млн руб

Предпосылки реализации и характеристики предлагаемого участка

Предпосылки реализации:

- Текущая гостиница не покрывает спроса на размещение
- SPA-санаторий на горнолыжном курорте - привлекательный и новый формат для рынка, аналогичных объектов нет в радиусе 400 км от курорта

Характеристика участка:

- Шаговая доступность до центра горнолыжной деревни и подъемников с возможностью отдыха в тишине
- Пятно застройки: 2 900 кв.м.
- Готовая концепция функционального зонирования
- Подведение сетей и дорог до границ участка к 2021-2022 гг



Можно начать проектирование со 2 квартала 2020

Ожидаемые финансово-экономические показатели

Год	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Выручка, млн руб	...	...	249,2	296	338,5	355,2	373,2	392	412,5	431,8
ОРЕХ, млн руб	...	...	174,6	187,6	199,7	205,9	212,5	219,6	227,2	234,6
EBIDTA млн руб	...	...	74,6	108,4	138,8	149,3	160,7	172,4	185,3	197,2

Общий объем инвестиций: **760 млн руб**

Количество рабочих мест: **94**

IRR: **18,7%**

Дисконтированный
срок окупаемости:
8 лет

Чистая приведенная
стоимость проекта:
142,6 млн руб

Ресторан на вершине горы

Описание проекта: Ресторан премиального уровня в самом посещаемом месте ГЛК - на вершине горы Белой. Уникальное расположение и вид на горнолыжный курорт в непосредственной близости от подъемника.

Объект будет притягивать как гостей ГЛК, так и желающих отдохнуть и провести банкет/свадьбу/деловое мероприятие с потрясающим видом на уральскую природу.

Дополнительные функции:

Зона отдыха и смотровая площадка рядом с рестораном

Сроки реализации: 2021-2022 гг

Количество посадочных мест: 160, общая площадь - 500 м²

Общий объем инвестиций: 50 млн руб



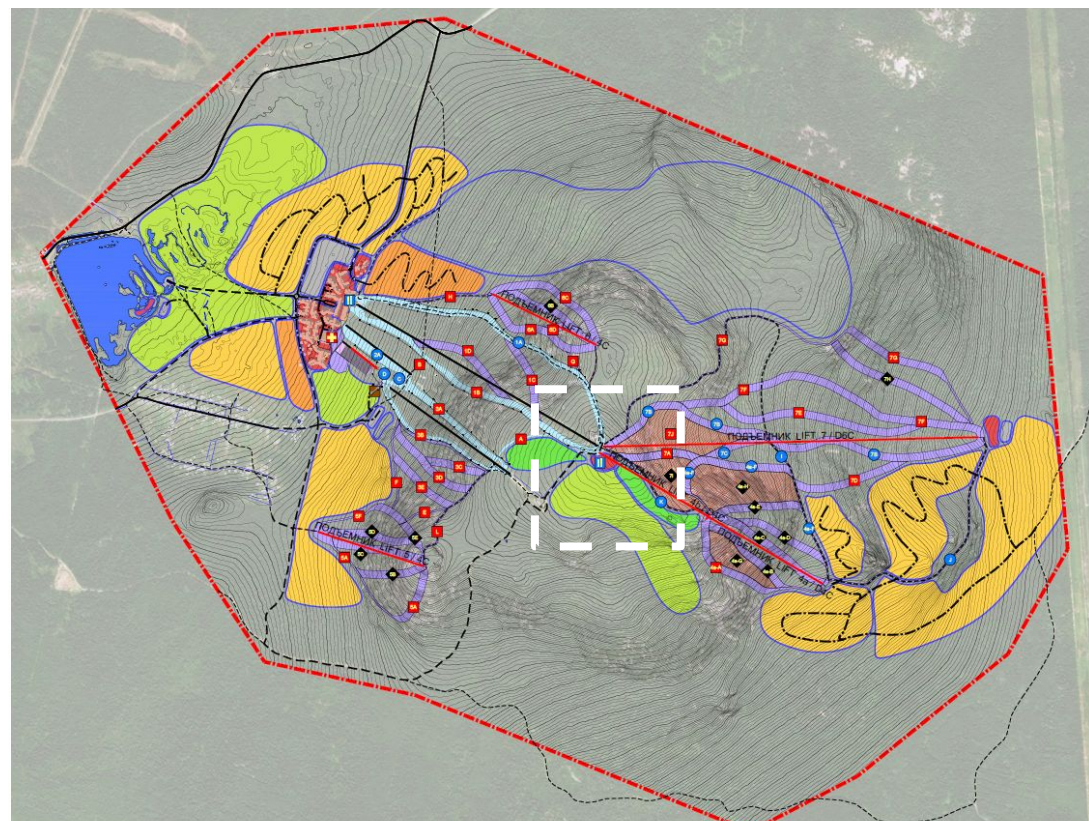
Предпосылки реализации и характеристики предлагаемого участка

Предпосылки реализации:

- Ресторан станет самостоятельной точкой притяжения туристов - за счет уникального расположения и видов природы
- На вершине горы отсутствует предложение по питанию
- Существующие форматы общественного питания рассчитаны на категорию средний/ниже среднего

Характеристика участка:

- Расположение на вершине горы рядом с действующим подъемником
- Готовая концепция планировок и фасадное решение
- Подведение сетей и дорог до границ участка к 2021 г



Можно начать проектирование со 2 квартала 2020

Ожидаемые финансово-экономические показатели

Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Выручка, млн руб	...	8,17	19,02	21,70	24,38	27,05	29,73	32,41	35,08	37,76
ОРЕХ, млн руб	...	4,00	9,16	9,95	10,74	11,53	12,32	13,11	13,89	14,68
EBIDTA млн руб	...	4,17	9,87	11,76	13,64	15,53	17,42	19,30	21,19	23,07

Общий объем инвестиций: **50**

Количество рабочих мест: **32**

IRR: **22,7%**

Дисконтированный срок
окупаемости: **7 лет**

Терминальная стоимость
проекта: **50,9**

Чистая приведенная стоимость
проекта: **19,5 млн руб**

Термальный СПА-комплекс с открытым всесезонным бассейном круглогодичный формат

Описание проекта: Круглогодичный СПА-комплекс с открытым подогреваемым бассейном будет расположен в шаговой доступности от центральной части горнолыжной деревни.

Для гостей комплекса предусмотрена зона СПА-процедур, бани и сауны разных форматов, а также возможность наблюдать за жизнью ГЛК с веранды кафе и из открытого бассейна.

Дополнительные функции:

Кафе, места для размещения в составе СПА-комплекса, индивидуальные дома для размещения

Количество номеров: 20,
(средняя площадь номера 23 м²)
общая площадь - 4 969 м²



Сроки реализации: 2020-2021 гг

Общий объем инвестиций: 242,7 млн руб

Предпосылки реализации и характеристики предлагаемого участка

Предпосылки реализации:

- СПА-комплекс станет самостоятельным объектом притяжения для туристов вне зависимости от сезона.
- Формат всесезонного термального СПА-комплекса успешно работает на аналогичных российских и зарубежных курортах.

Характеристика участка:

- Шаговая доступность до центра горнолыжной деревни и подъемников с видом на склон
- Пятно застройки: 2 691 кв,м,
- Подведение сетей и дорог до границ участка к 2021 г
- Готовый эскизный проект с привязкой к территории



Ожидаемые финансово-экономические показатели

Год	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Выручка, млн руб	...	...	47,5	118,5	131,0	137,6	144,5	151,7	159,3	167,2
ОРЕХ, млн руб,	...	7,3	35,5	56,6	61,3	66,3	69,4	72,7	76,2	79,8
EBIDTA млн руб	...	-7,3	12,0	61,9	69,7	71,3	75,0	79,0	83,1	87,4

Общий объем инвестиций: **242,7 млн руб**

Количество рабочих мест: **24**

IRR: **25,3%**

Дисконтированный срок
окупаемости: **9 лет**

Чистая приведенная стоимость
проекта: **183,8 млн руб**

Рodelьбан Alpine Coaster

Описание проекта: Всесезонная санная трасса на восточном склоне горы Белой. Плановая протяженность трассы - 3 км. Атракцион может использоваться в любое время года и в любую погоду, подходит для катания с детьми.

Уникальный объект притяжения трафика - в России есть всего 3 успешно функционирующих аналога - в Сочи, Красноярске и Москве.

Плановая протяженность: 3 км

Максимальная пропускная способность: 250 катаний/час

Сроки реализации: 2020-2021 гг

Общий объем инвестиций: 180,6 млн руб



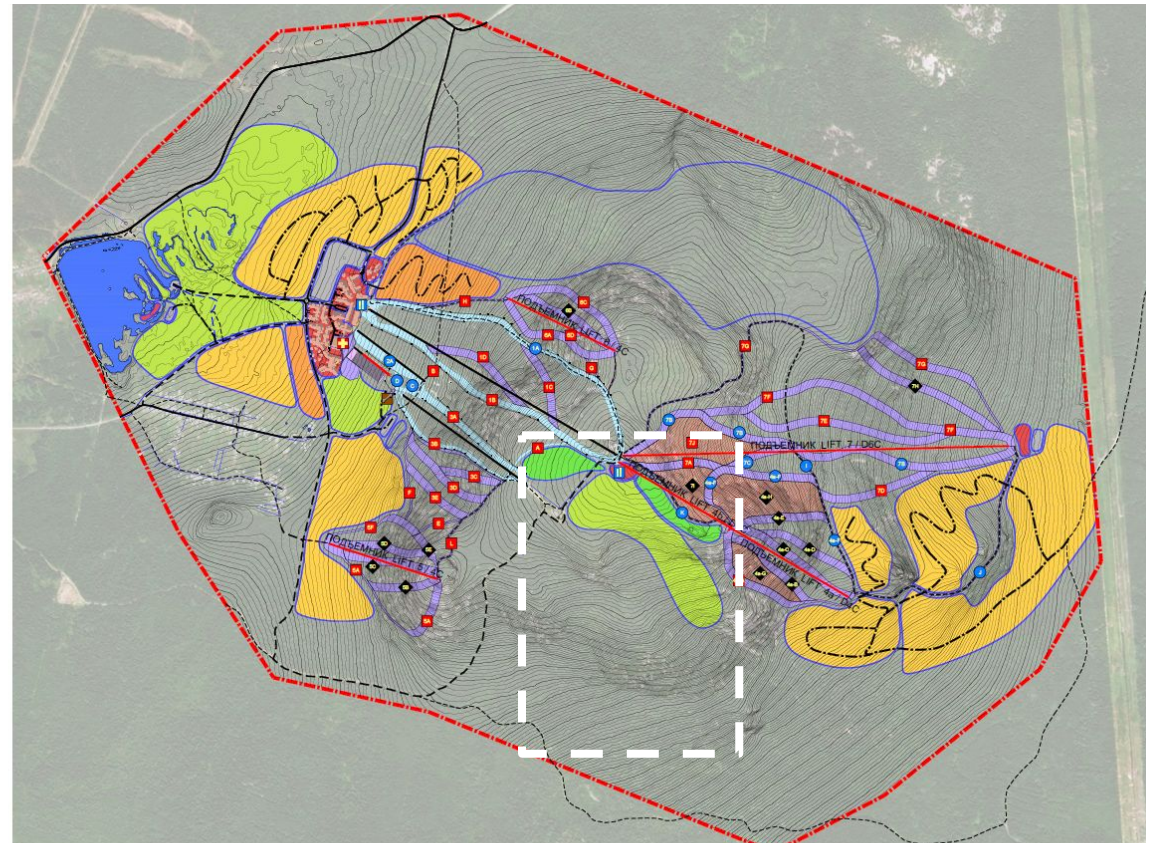
Предпосылки реализации и характеристики предлагаемого участка

Предпосылки реализации:

- Самостоятельная точка притяжения для туристов. Первый и единственный проект родельбана на Урале
- За счет имеющегося трафика (гости ГЛК) проект будет успешно функционировать с самого начала эксплуатации
- Подходит для семейного отдыха - скорость и стиль езды могут регулироваться

Характеристика участка:

- Расположение на восточном склоне горы, шаговая доступность от подъемника
- Подведение сетей и дорог до границ участка к 2021 г



Можно начать проектирование со 2 квартала 2020

Ожидаемые финансово-экономические показатели

Год	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Выручка, млн руб	...	30,66	32,19	33,80	35,49	37,27	39,13	41,09	43,14	45,30
ОРЕХ, млн руб,	...	4,91	5,15	5,41	5,68	5,96	6,26	6,57	6,90	7,25
EBIDTA млн руб	...	25,75	27,04	28,39	29,81	31,30	32,87	34,51	36,24	38,05

Общий объем инвестиций: **180,6 млн руб**

Количество рабочих мест: **6**

IRR: **9,42%**

Дисконтированный срок окупаемости: **11 лет**

Терминальная стоимость проекта: **54,1 млн руб**

Контакты

Леонид Гункевич

генеральный директор
Туристско-рекреационного
кластера «Гора Белая»

моб. +7 912 241 47 30

гор. +7 (343) 247-22-66

info@welcometoural.com