

Открытый всероссийский конкурс с международным участием на создание концепции туристского кластера

# Туристский кластер "Полюс холода"

в с. Оймякон, Республика Саха (Якутия)



ASADOV\_

 Knight  
Frank

RussiaDiscovery

 ЛСТК  
ПРОЕКТ



## Команда проекта

# ASADOV

### **ASADOV – российское архитектурное бюро, лидер консорциума**

Московская архитектурная мастерская, основана в 1989г. Разработка проектов, различных по сложности и функциональному назначению – градостроительных комплексов, общественных, культурных и спортивных сооружений, многоэтажных и частных жилых домов, высотных зданий и пр.

- 500 проектов различного функционального назначения с общей площадью 2,5 млн. м2
- 50 профессиональных наград с 1989 г.
- победитель и финалист множества российских и зарубежных конкурсов



### **KNIGHT FRANK – международная консалтинговая компания**

Предоставляет услуги для своих клиентов на рынках коммерческой и элитной жилой недвижимости. Основанная в Лондоне в XIX веке, компания динамично расширяет свою сеть по всему миру.

KNIGHT FRANK РОССИЯ предлагает полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах недвижимости. Более того, специалисты KNIGHT FRANK обладают необходимым опытом и знаниями для оказания консалтинговых услуг в туристско-рекреационных проектах, в том числе в разработке стратегий развития концепций туристского кластера, мастер-планов и туристско-рекреационной инфраструктуры.

# RussiaDiscovery

### **RussiaDiscovery – оператор активного туризма в России**

За 15 лет клиентами стали более 23 тыс. человек, команда организует 17 видов путешествий в 53 региона России. Компания работает и как агентство, агрегируя туры в среднем и высоком ценовом сегменте, так и в качестве оператора, разрабатывая собственные продукты. Более 1,5 лет RussiaDiscovery осуществляет консалтинг коммерческих и государственных структур по развитию внутреннего туризма: разрабатывает и выводит на рынок новые тур.продукты в удаленных регионах, занимается комплексным продвижением тур.потенциала регионов, участвует в разработке тур.кластеров.



### **ЛСТК-Проект – архитектурное бюро из Якутска**

Компания была создана в 2013 году в Якутске для проектирования жилых и общественных зданий и сооружений. Компания занимается проектированием жилых и гражданских зданий, используя современные методы управления процессом проектирования зданий объектов капитального строительства. Архитекторы предприятия активно участвуют в различных архитектурных конкурсах и смотрах.



# Известный туристический бренд

Уже сегодня Оймякон стоит в ряду известных зимних курортов.  
Причем единственный со своим брендом.



Швеция - Оре  
Hotell Fjällgården



Шпицберген - Лонгийер



Финляндия - Рованиemi  
Santa's Igloos Arctic Circle



Канада - Блу-Маунтин  
The Westin Trillium House



Россия - Якутия (Саха) - Оймякон  
Мировой "Полюс Холода"



# Бренд "Полюс холода"

Образы и смыслы формирующие бренд "Полюс холода"





# Уникальное природное место

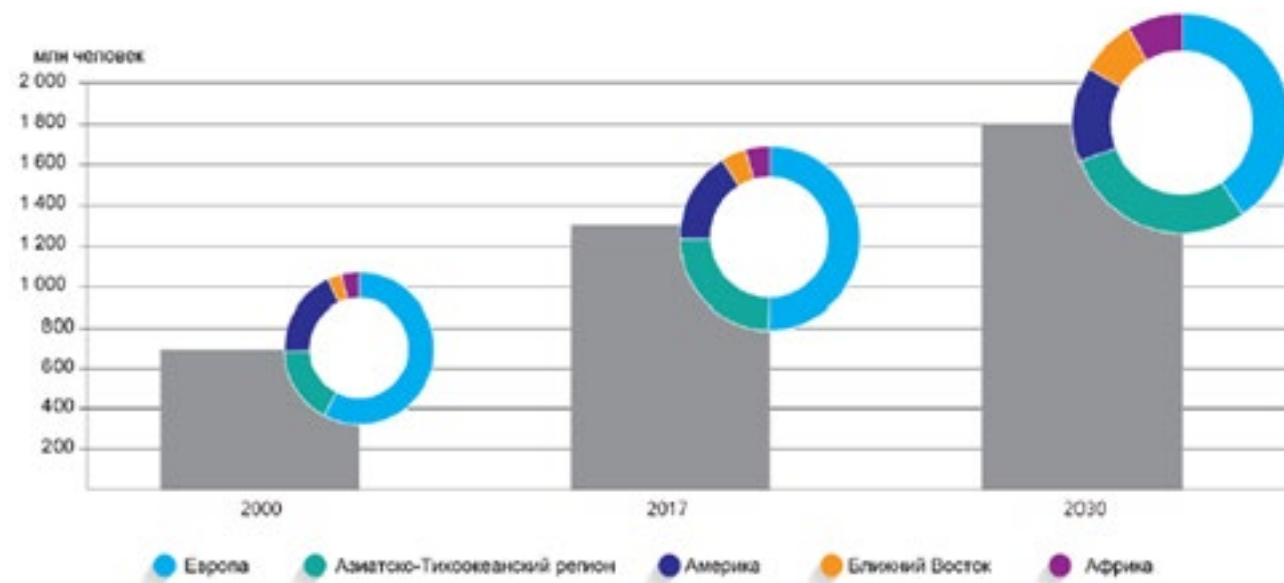
Потенциал кластера огромен и позволяет создать не только зимний, но и круглогодичный туристический продукт





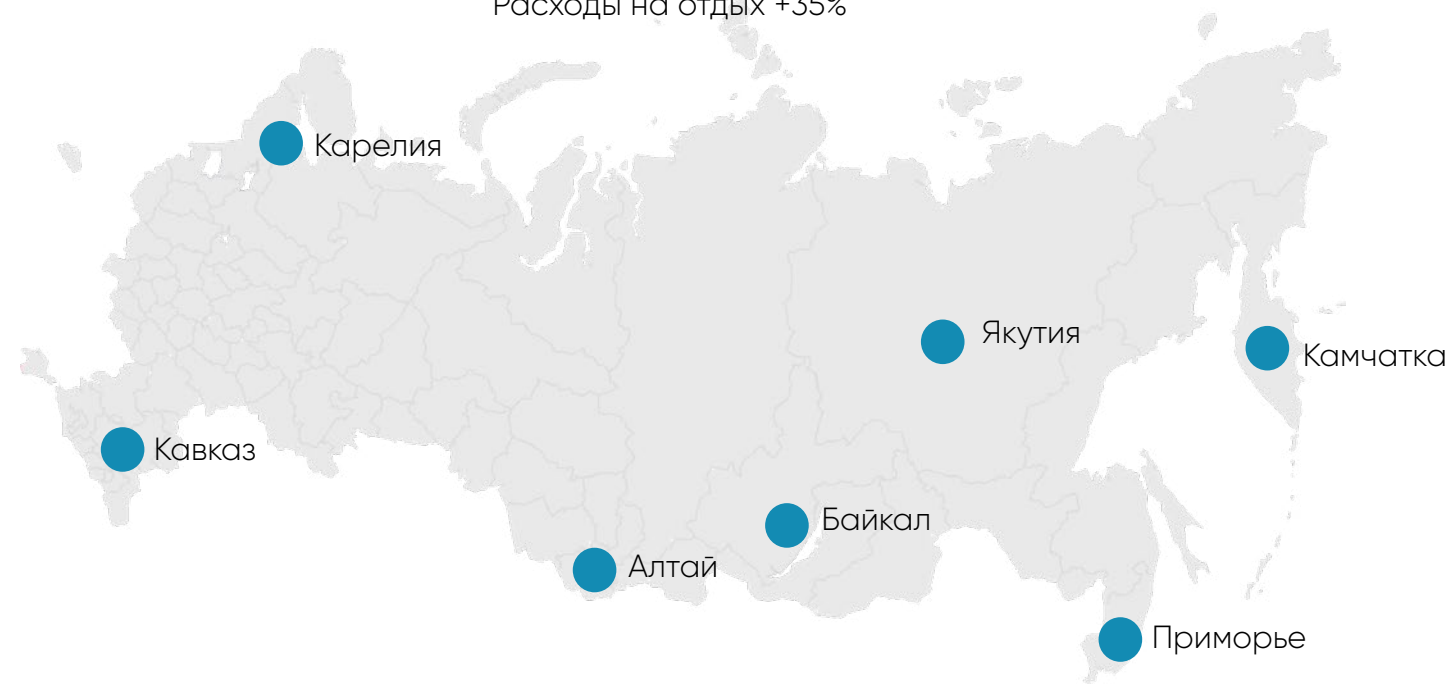
# Туристический потенциал

## Внешний туризм



## Внутренний туризм

2017 г. 57 млн поездок (в 2013 – 29 млн)  
Расходы на отдых +35%

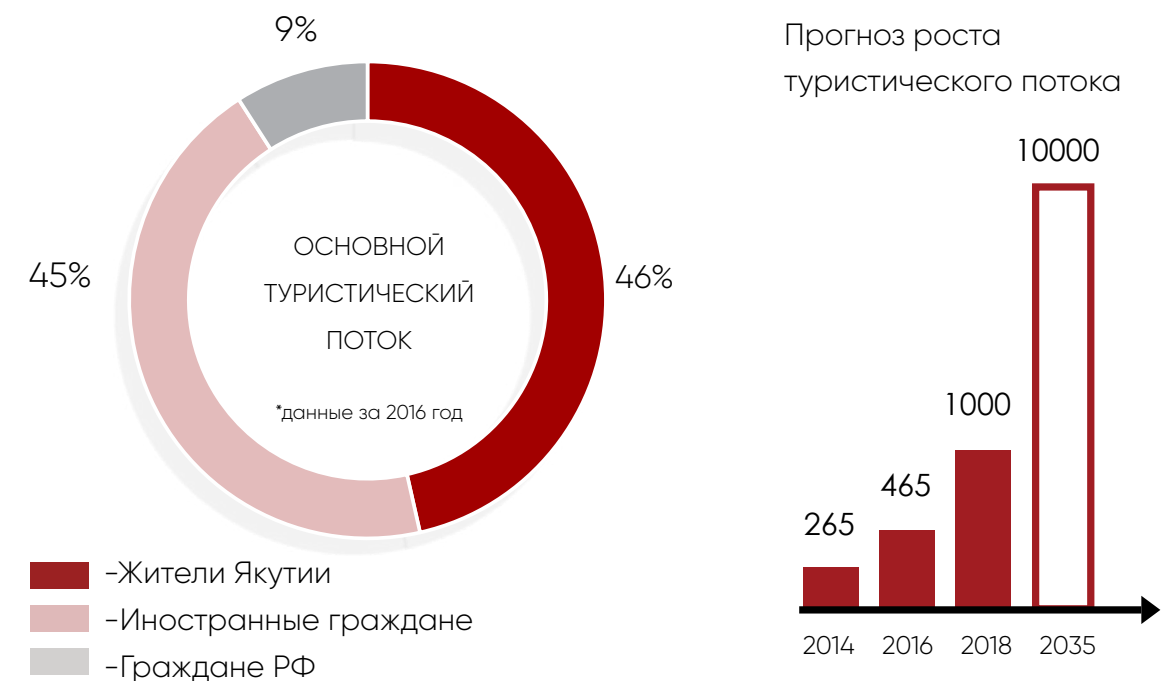


Туристический рынок характеризуется ростом внутреннего и въездного туризма.

Опережающим темпом растет число туристов из Азии.

Растет популярность экстремального и активного туризма, туризма впечатлений

## Оценка туристического потенциала Оймяконского улуса





# Целевые аудитории

Описание выявленных целевых аудиторий





# Расширение целевых аудиторий

Развитие туристической инфраструктуры приведет к росту целевых аудиторий, которые будут способствовать увеличению финансового потока и дадут мощный PR-эффект



**ЭКСТРЕМАЛЫ**



**СПОРТСМЕНЫ-  
ЭКСТРЕМАЛЫ  
РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ  
СПОРТА**



**МОЩНЫЙ  
PR-ЭФФЕКТ**



**ЭКСПЕДИЦИОНЩИКИ**



**МОЛОДЕЖЬ,  
ЛЮБИТЕЛИ  
КОМФОРТНЫХ  
ПРИКЛЮЧЕНИЙ**



**ФИНАНСОВЫЙ  
ПОТОК**



# Туристические сценарии

Сценарии пребывания туристов на Полюсе холода



ЭКСТРЕМАЛЫ



ЭКСПЕДИЦИОНЩИКИ

✓ ЦЕЛИ	✓ ПРЕБЫВАНИЕ	✓ МАРШРУТЫ	✓ ТРАНСПОРТ	✓ АКТИВНОСТИ
<ul style="list-style-type: none"><li>- проверить себя</li><li>- быть самым-самым в мире</li><li>- поставить рекорд</li><li>- рассказать всему миру о путешествии</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>5-7 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Якутск - Оймякон - Усть-Нера - Оймякон</li><li>- Якутск</li><li>- Якутск - Оймякон - Якутск</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- автотранспорт</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- соревнования</li><li>- тренировки</li><li>- рекорды</li><li>- пресс-конференции</li><li>- посещение достопримечательностей</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- посмотреть как живут люди</li><li>- поставить точку на карте</li><li>- для многих "мечта детства"</li><li>- почувствовать на себе холод</li><li>- сделать фото с "градусником"</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>3-5 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ЗИМА: Якутск - Оймякон - Якутск</li><li>- ЛЕТО: Якутск - Оймякон - Усть-Нера</li><li>- Оймякон - Якутск</li><li>- Якутск - Оймякон - Батагай - Оймякон - Якутск</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ЗИМА: автотранспорт, вездеходы</li><li>- ЛЕТО: автотранспорт, авиация, квадроциклы</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- музеи</li><li>- экскурсии (в т.ч. посещение объектов вне Оймякона (Усть-Нера, Улахан-Сууллур и др.)</li><li>- мастер-классы</li><li>- общение с местными жителями</li><li>- много фото</li><li>- гастро-программа (дегустации, мастер-классы)</li><li>- подледная рыбалка</li></ul>



# Туристская инфраструктура

**ОЖИДАЕМЫЙ ПОТОК  
ТУРИСТОВ В ГОД**

**2000 ЧЕЛ.**

\*по итогам 1 этапа

**СРЕДНИЙ ПЕРИОД  
ПРЕБЫВАНИЯ**

**3-5 ДНЕЙ**

**ОСНОВНОЙ СЕЗОН  
ПРЕБЫВАНИЯ**

**ЗИМА**



## ИНФОРМАЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ

- Въездная группа
- Туристско-информационный центр
- Экскурсионное бюро



## ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНО- ДОСУГОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Музейный комплекс
- Место празднования Ысыах
- Кинозал в составе музейного комплекса
- Универсальный зал для мероприятий в составе гостиничного комплекса
- Спортивные площадки
- Детские площадки
- Лодочная станция



## СРЕДСТВА КОЛЛЕКТИВНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ

- Гостиничный комплекс с номерами и отдельными коттеджами
- Гостевые дома местных жителей



## СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ТУРИСТСКО- РЕКРЕАЦИОННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

- Музейный парк
- Этнокультурный центр
- Банный комплекс
- Экоферма



## ОБЪЕКТЫ СФЕРЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

- Ресторан в составе гостиничного комплекса
- Кафе
- Павильоны-кафе в общественных пространствах



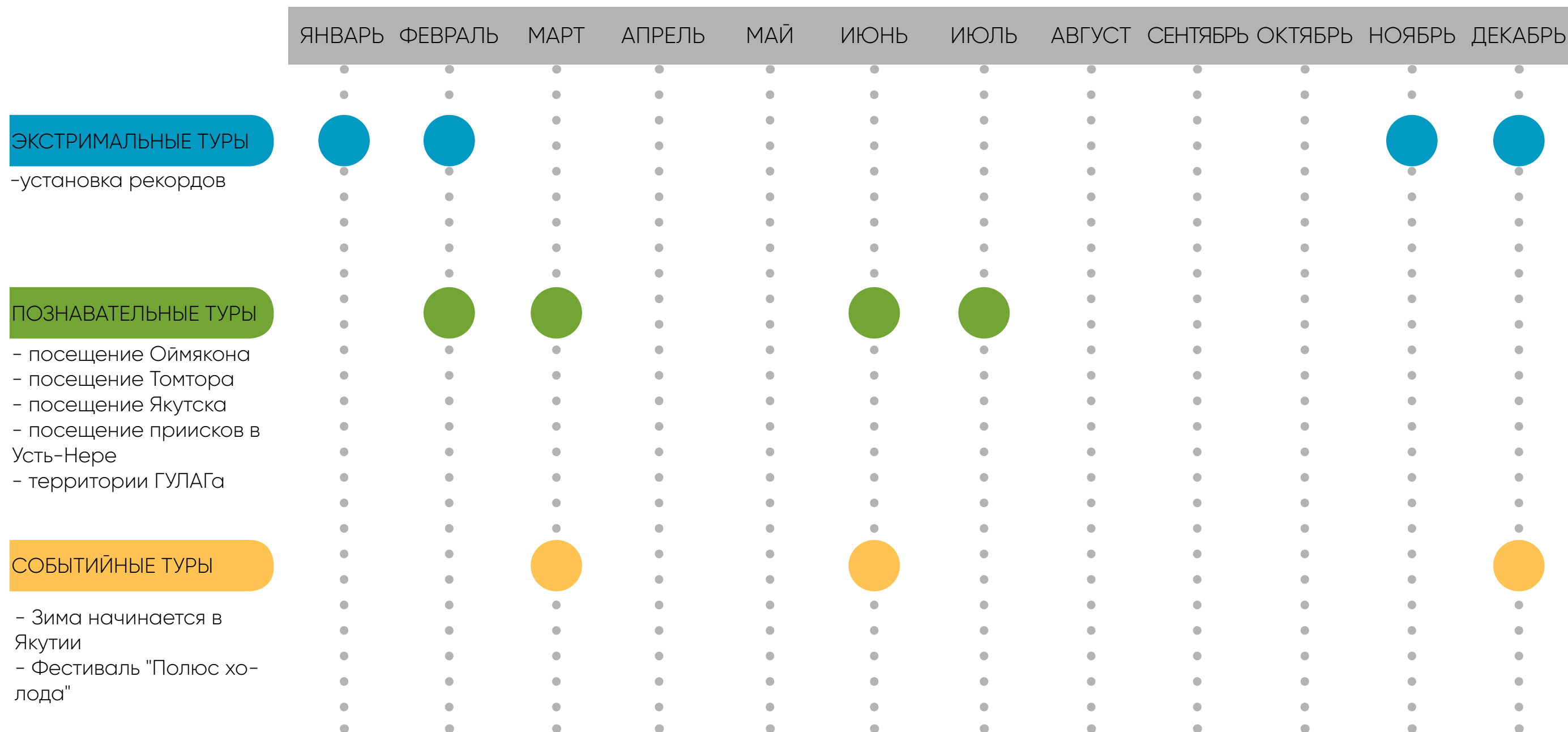
## ОБЪЕКТЫ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

- Сувенирные магазины
- Специализированный магазин одежды в составе гостиничного комплекса
- Магазин фермерской продукции в составе Экофермы



# Календарь существующих туров

Существующие туры ориентированы в основном на зимнее время и малая часть на летний период





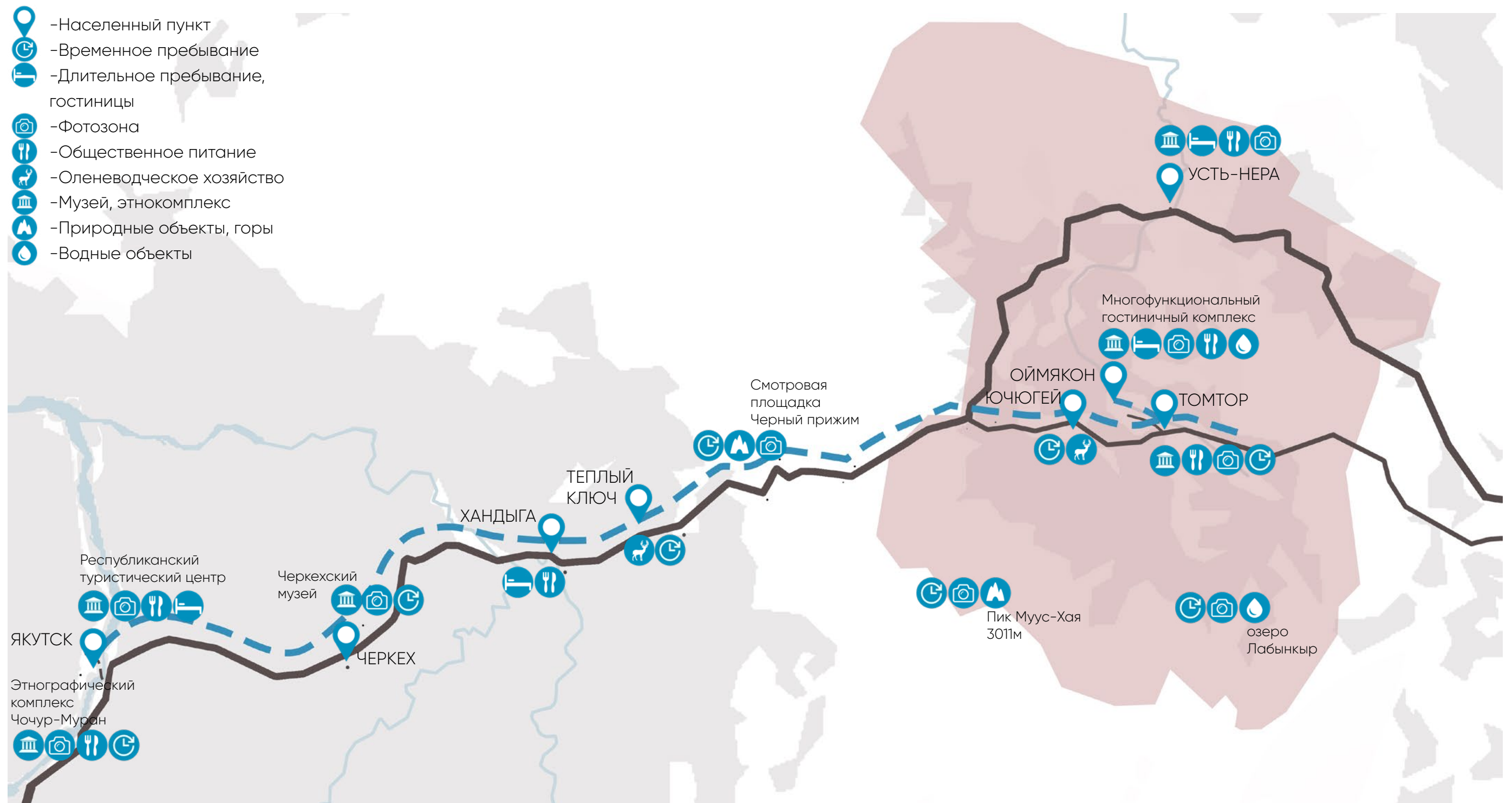
# Улучшение туров

<b>ПРИРОДА</b>	<b>КУЛЬТУРА</b>	<b>УНИКАЛЬНОСТЬ</b>	<b>ПРОЖИВАНИЕ</b>	<b>ПИТАНИЕ</b>	<b>ТРАНСПОРТ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- благоустройство купелей на теплых ручьях</li> <li>- поиск интересных объектов для показа летом</li> <li>- благоустройство конеферм</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- регулярность проведения фестивалей/праздников</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- создание музейного комплекса "Жизнь в холоде"</li> <li>- создание центра экстремального спорта - уникальные трассы для спортивных рекордов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- создание гостиничного комплекса международного уровня на 50-100 номеров разных категорий</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- создание дополнительных пунктов общественного питания на протяжении всего маршрута с разными видами кухни</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дорога - как атрактивная локация (вездеходы, олени упряжки)</li> <li>- развитие местной авиации, организация воздушного сообщения</li> </ul>
					



# Концептуальная схема кластера

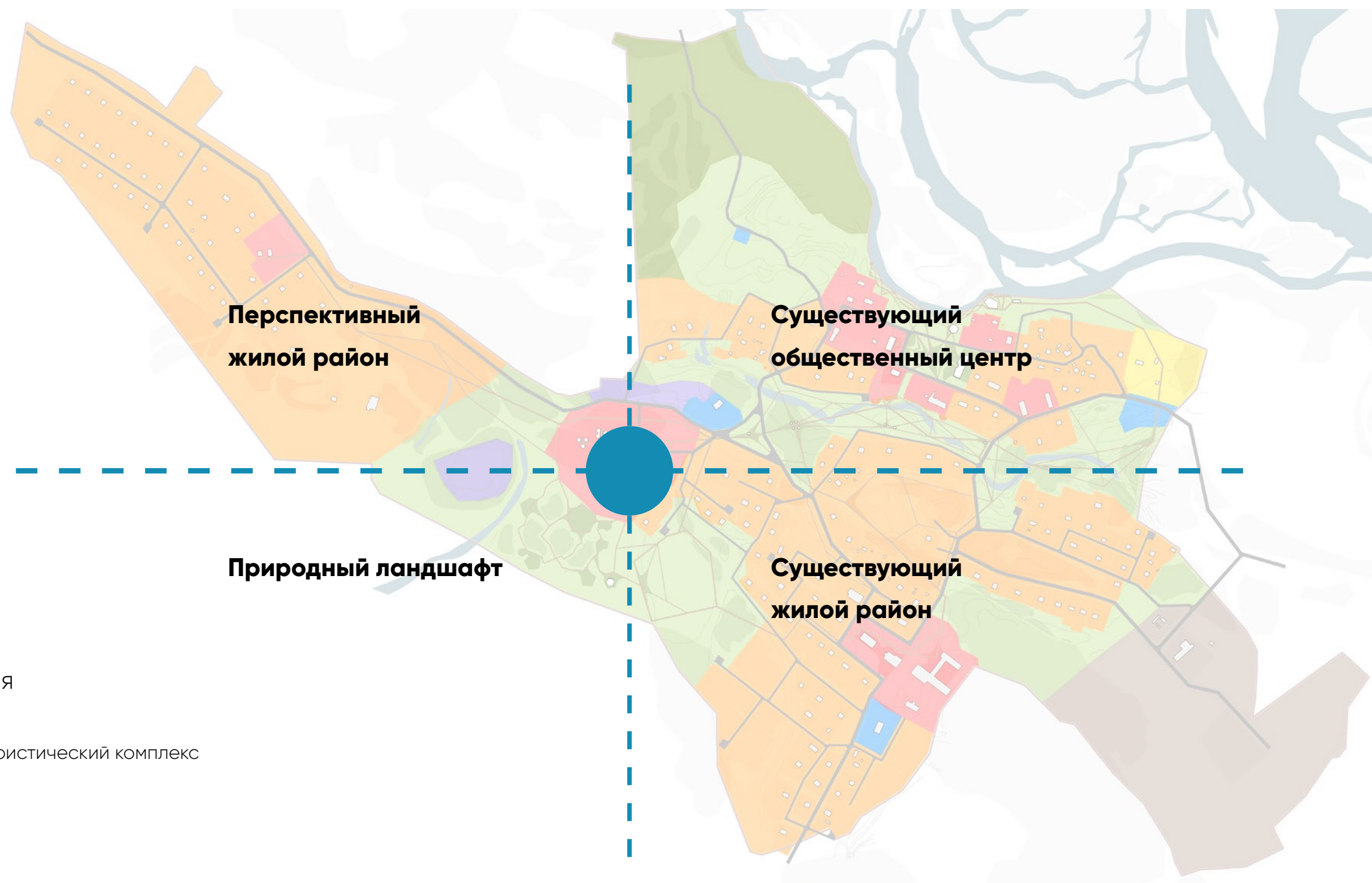
Маршрут из Якутска до Оймякона наземным транспортом занимает два дня, поэтому сам маршрут также является частью концепции кластера





# Новый туристический центр Оймякона

Туристический комплекс равноудален от всех точек села, располагается на незастроенной территории и имеет пространство для роста



Условные обозначения






- Проектируемый туристический комплекс

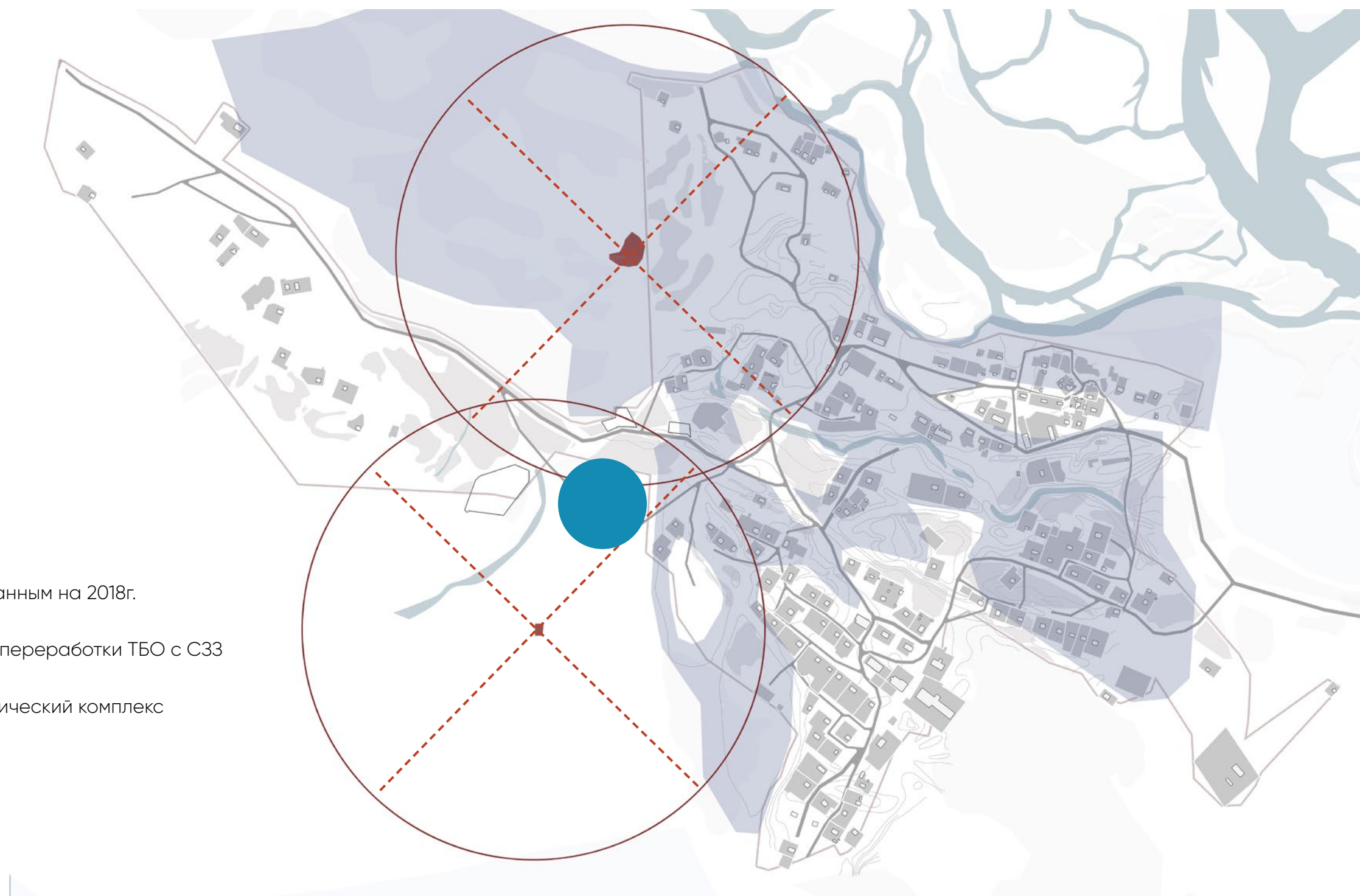


# Ограничения

Выбранное место для туристического комплекса находится за пределами зон затопления во время паводков и санитарно защитных зон переносимых объектов переработки ТБО

## Условные обозначения

-  - Зона подтопления по данным на 2018г.
-  - Переносимые объекты переработки ТБО с СЗЗ
-  - Проектируемый туристический комплекс





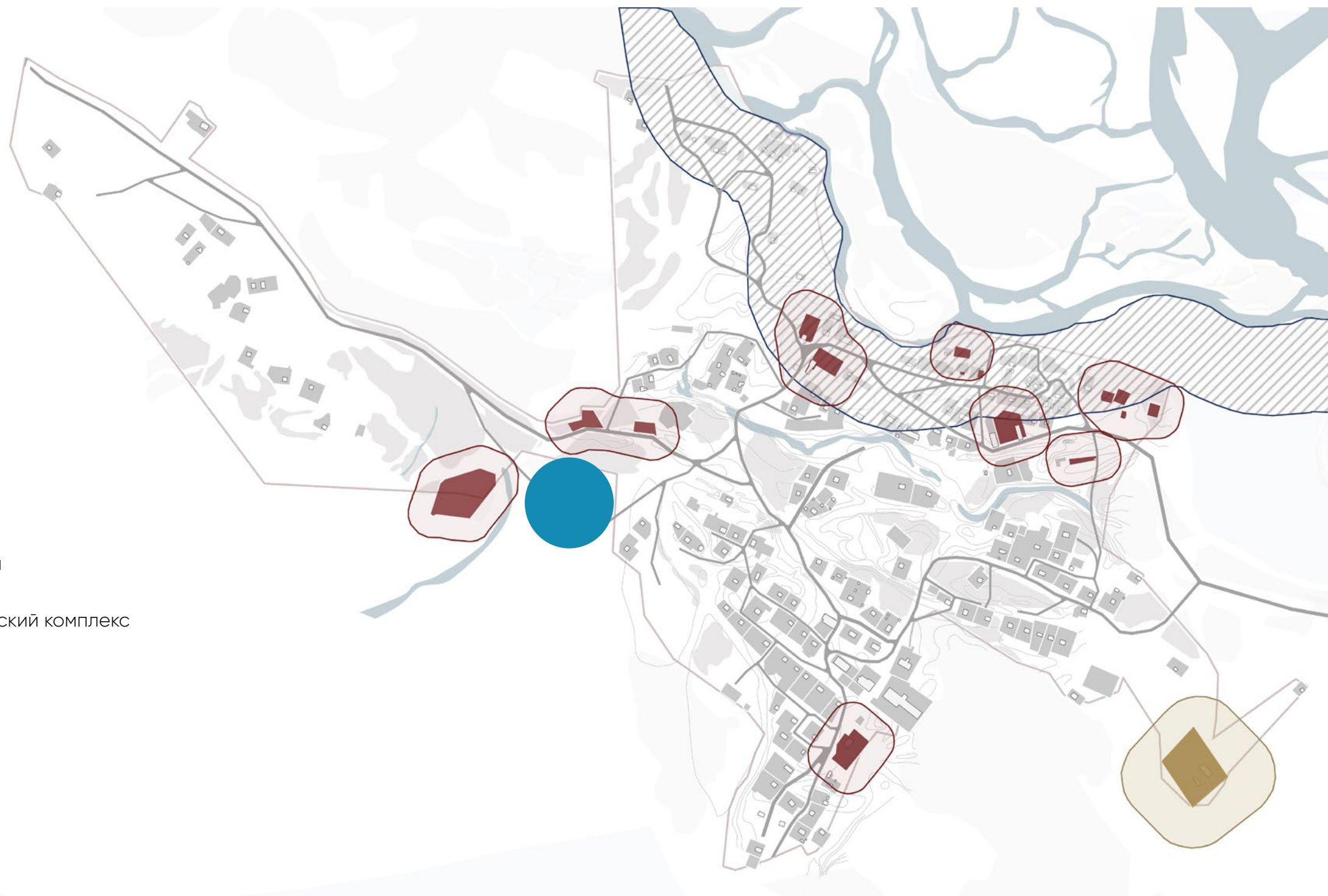


# Ограничения

Выбранное место для туристического комплекса находится за пределами сохраняемых санитарно защитных зон

Условные обозначения

-  - Санитарно-защитные зоны
-  - Проектируемый туристический комплекс



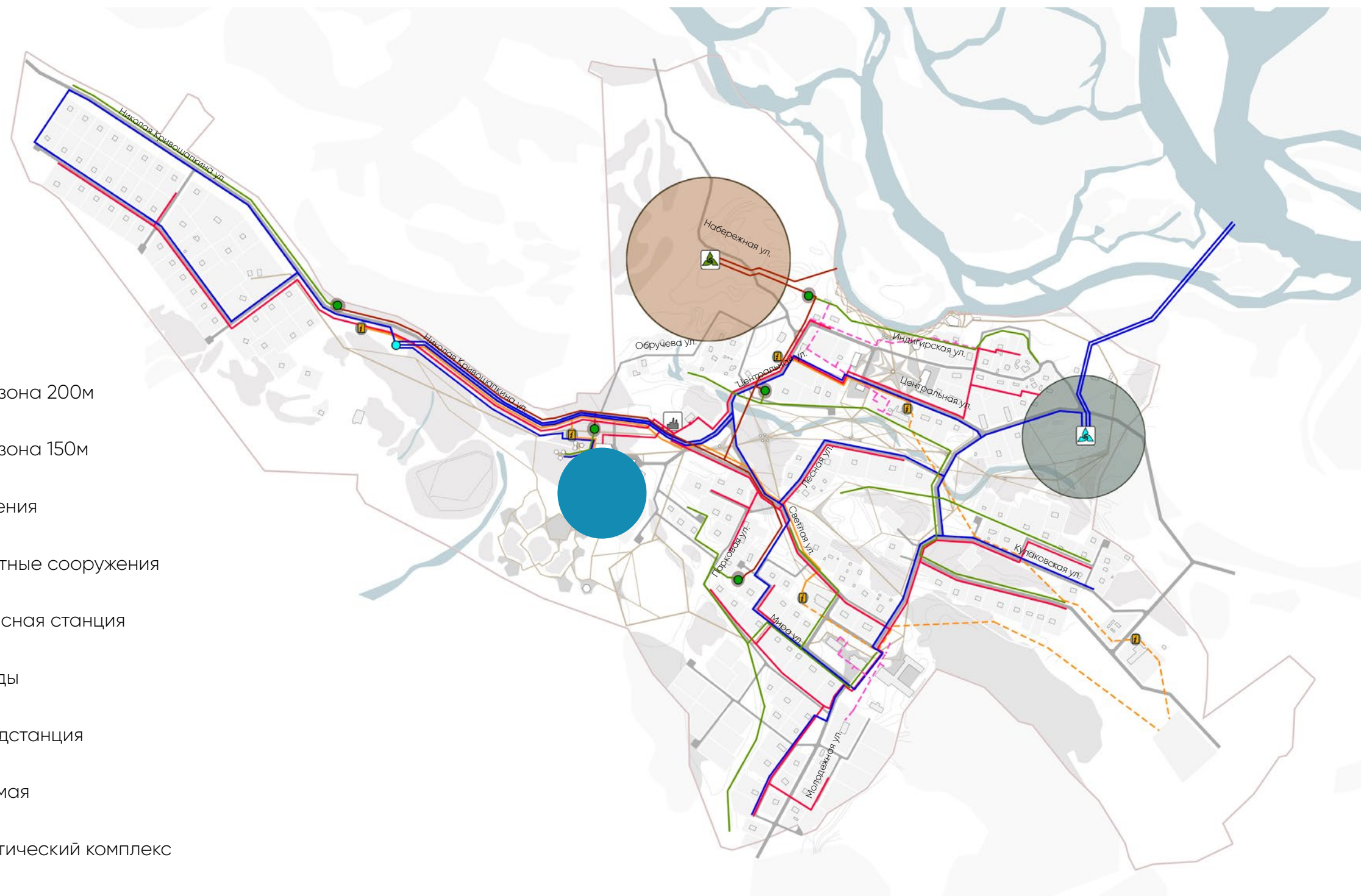


# Инженерные сети

Выбранное место для туристического комплекса находится за пределами санитарно защитных зон проектируемых объектов инфраструктуры и имеет удобное подключение ко всем сетям

## Условные обозначения

-  - Санитарно-защитная зона 200м
-  - Санитарно-защитная зона 150м
-  - Водоочистные сооружения
-  - Канализационно-очистные сооружения
-  - Канализационно-насосная станция
-  - Станция перекачки воды
-  - Трансформаторная подстанция
-  - Котельная проектируемая
-  - Проектируемый туристический комплекс





# Система общественных пространств

Ключевая задача нового мастер-плана – связать существующие и новые общественные пространства в единую систему с включением туристических объектов

1

Существующие общественные пространства



2

Измененный природный ландшафт



3

Проектируемые общественные пространства



4

Формирование единой системы общественных пространств

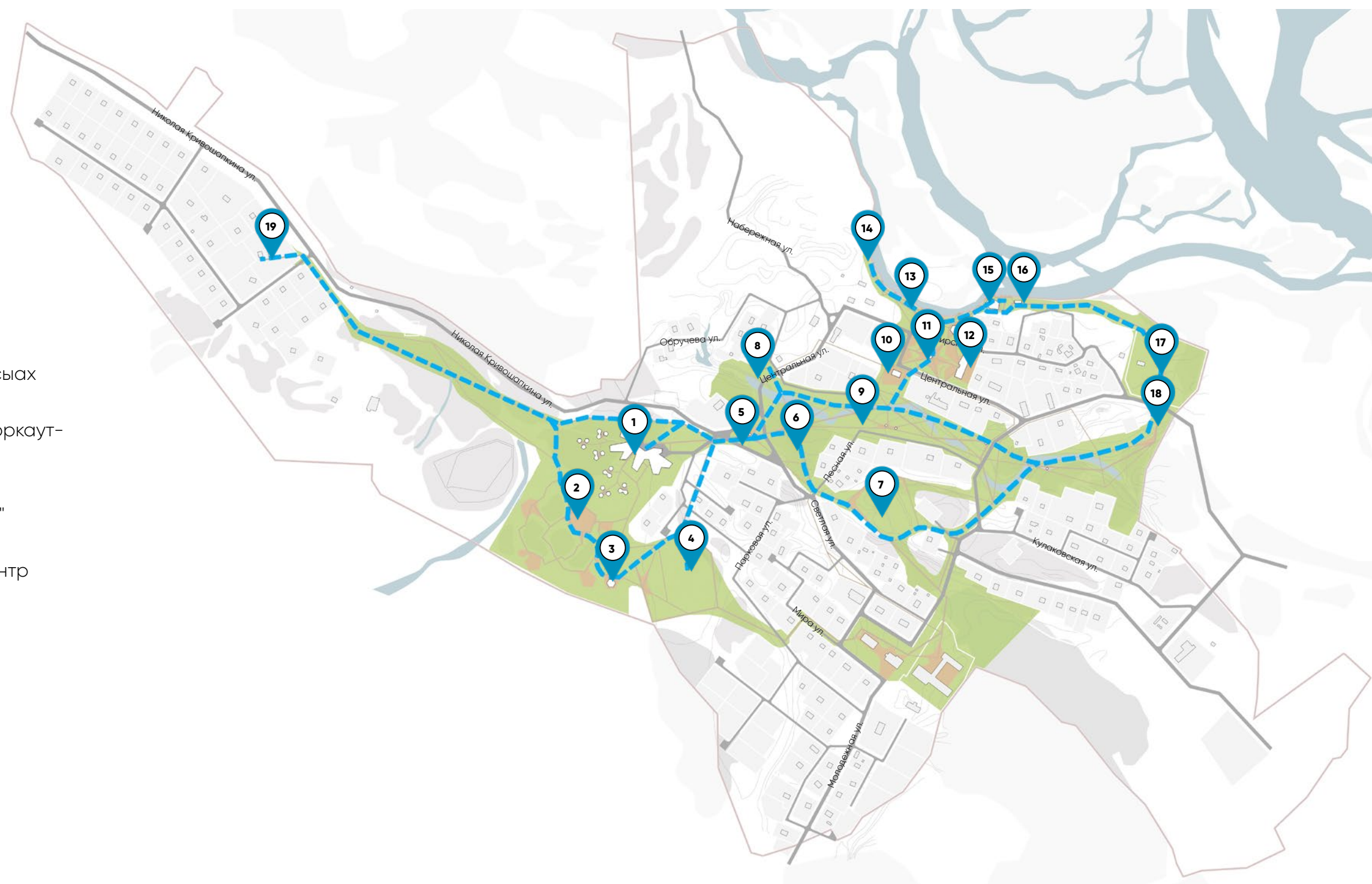




# Туристические маршруты

Туристический маршрут проходит через систему общественных пространств и объединяет все туристические объекты села

- 1 - Многофункциональный гостиничный комплекс
- 2 - Музейный парк
- 3 - Смотровая площадка
- 4 - Место празднования Ысыах
- 5 - Арт-объект
- 6 - Детские площадки и воркаут-зона
- 7 - Спортивная площадка
- 8 - Стелла "Полюс холода"
- 9 - Центральный парк
- 10 - Туристический инфоцентр
- 11 - Главная площадь
- 12 - Этнокультурный центр
- 13 - Набережная
- 14 - Видовая площадка
- 15 - Банный комплекс
- 16 - Лодочная станция
- 17 - Экоферма
- 18 - Въездной знак
- 19 - Дом-музей им. Н.О. Кривошапкина







Гостиничный комплекс объединяет гостиницу, ресторан и музейный комплекс с конференц-залом



Набережная – важная аттрактивная точка туристической программы с уникальными видовыми точками



На набережной расположен банный комплекс с возможностью купания в открытой воде или проруби



Экоферма, помимо своего прямого назначения, станет площадкой для проведения кулинарных мастерклассов

- 1 – Многофункциональный гостиничный комплекс
- 2 – Смотровая площадка
- 3 – Арт-объект
- 4 – Детские площадки и воркаут-зона
- 5 – Стелла "Полюс холода"
- 6 – Туристический инфоцентр
- 7 – Этнокультурный центр
- 8 – Банный комплекс
- 9 – Лодочная станция
- 10 – Въездной знак
- 11 – Дом-музей им. Н.О. Кривошапкина



Музейный парк – новое общественное пространство, связанное с музейным комплексом и место выставок на открытом воздухе



Место празднования Ысыах обретет новое прочтение и станет востребованной событийной площадкой



Проектируемый парк с деревянными настилами и теплыми домиками с возможностью коммерческого использования



В рамках разработки концепции было принято решение об обновлении символов села, в том числе и въездного знака

0 500













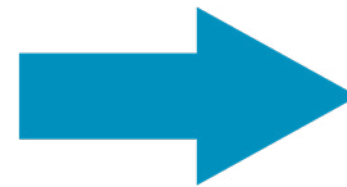






## Фирменный стиль

Международный логотип Оймякона в виде снежинки на земном шаре напрямую отсылает к названию Полюс холода и формирует понятный и узнаваемый образ



**ОЙМЯКОН**  
ПОЛЮС ХОЛОДА

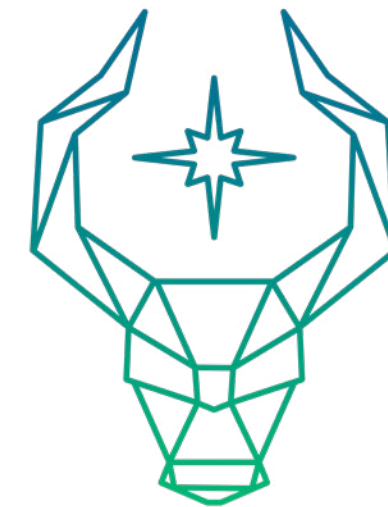
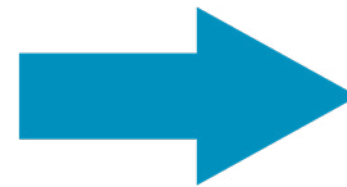


**OYMYAKON**  
THE POLE OF COLD

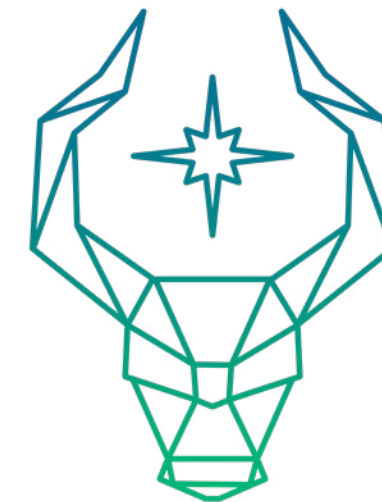


## Фирменный стиль

Локальный логотип Оймякона в виде головы быка Чысхаана используется в самом Оймяконе на памятных сувенирах, объектах инфраструктуры и графическом дизайне



ОЙМАКОН  
ПОЛЮС ХОЛОДА



OYMYAKON  
THE POLE OF COLD



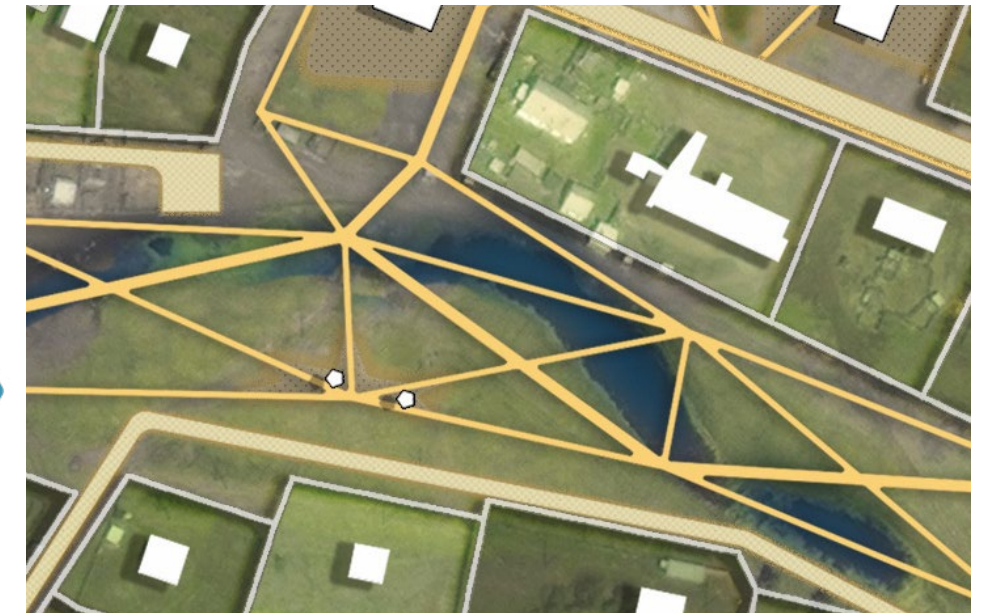
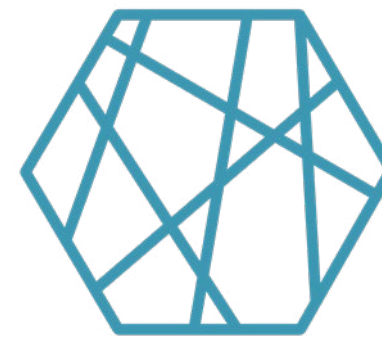
## Использование логотипа в сувенирной продукции





# Бренд Полюс холода в городской среде

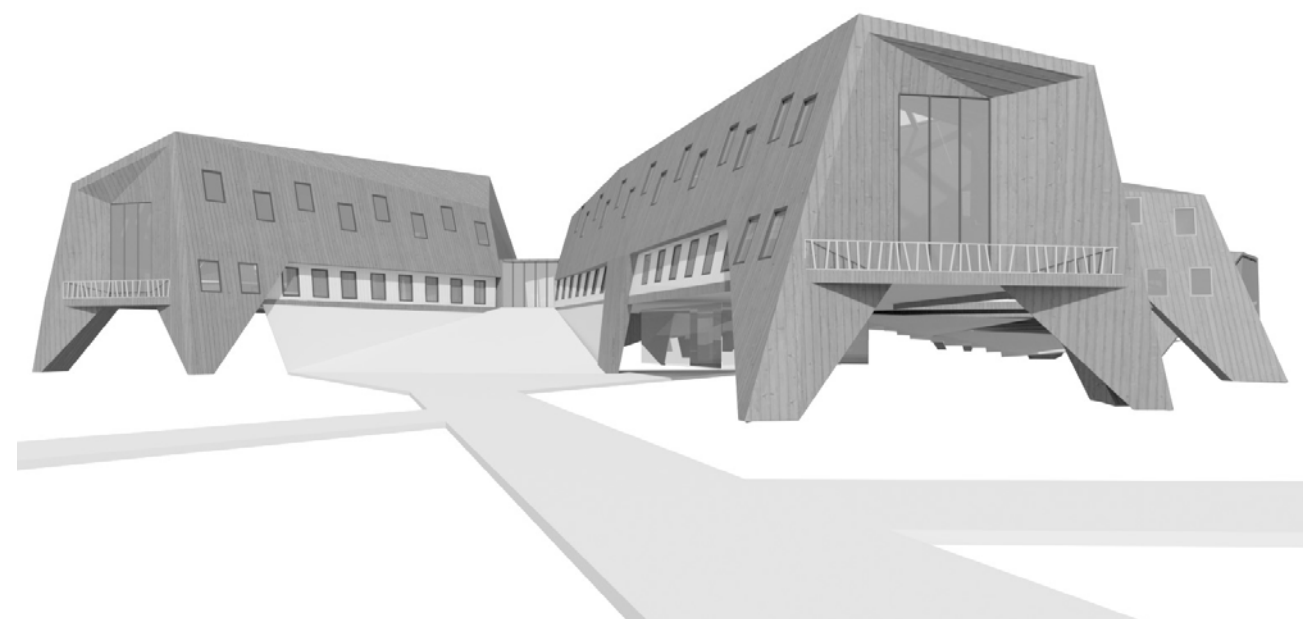
Трансляция бренда Полюс холода: «холод – культура – природа» в элементах архитектурного облика села Оймякон





# Образ туристического комплекса

Архитектура гостиницы транслирует главный образ Оймякона и холода – быка Чысхаана





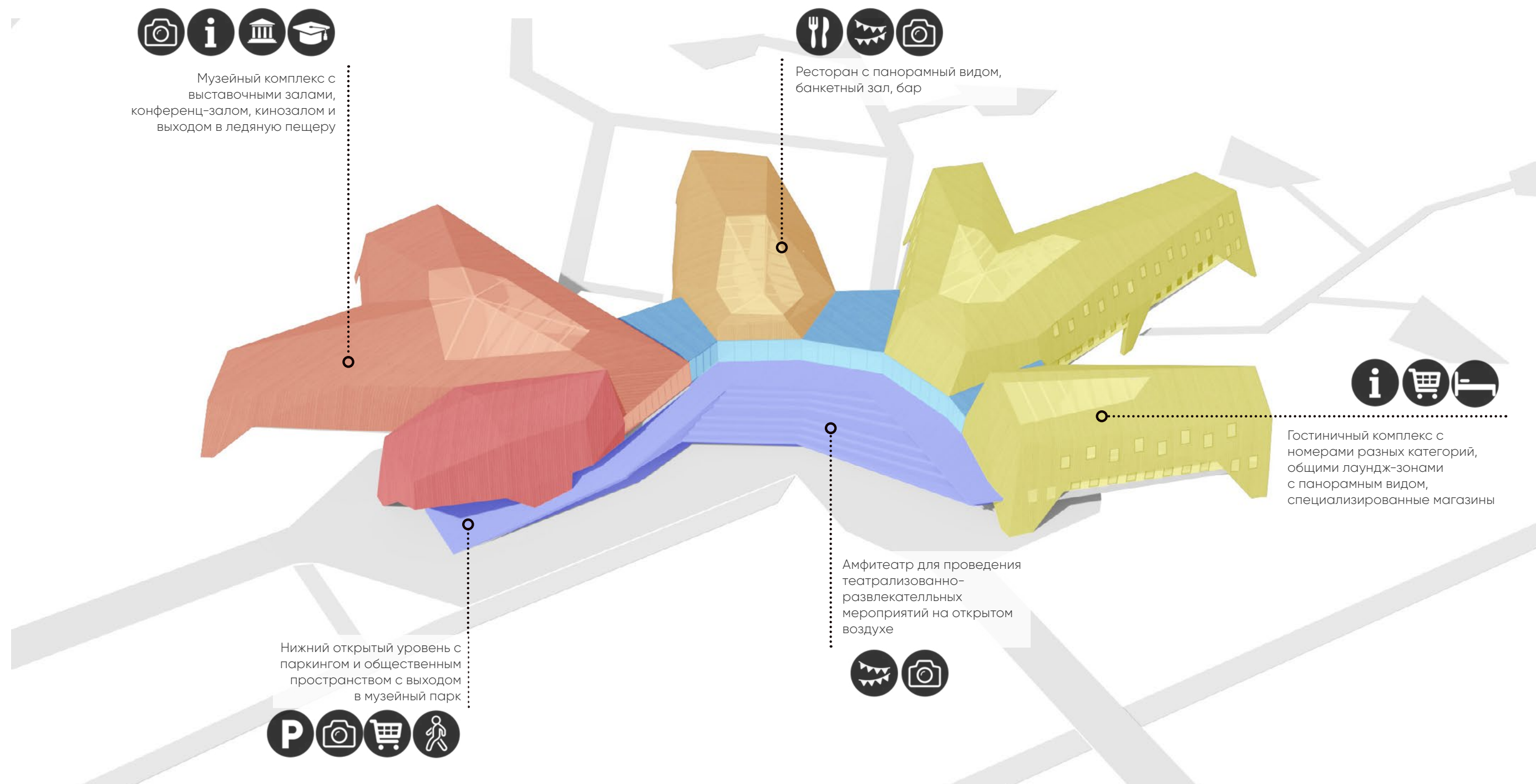








# — Схема туристического комплекса











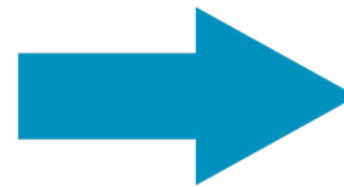
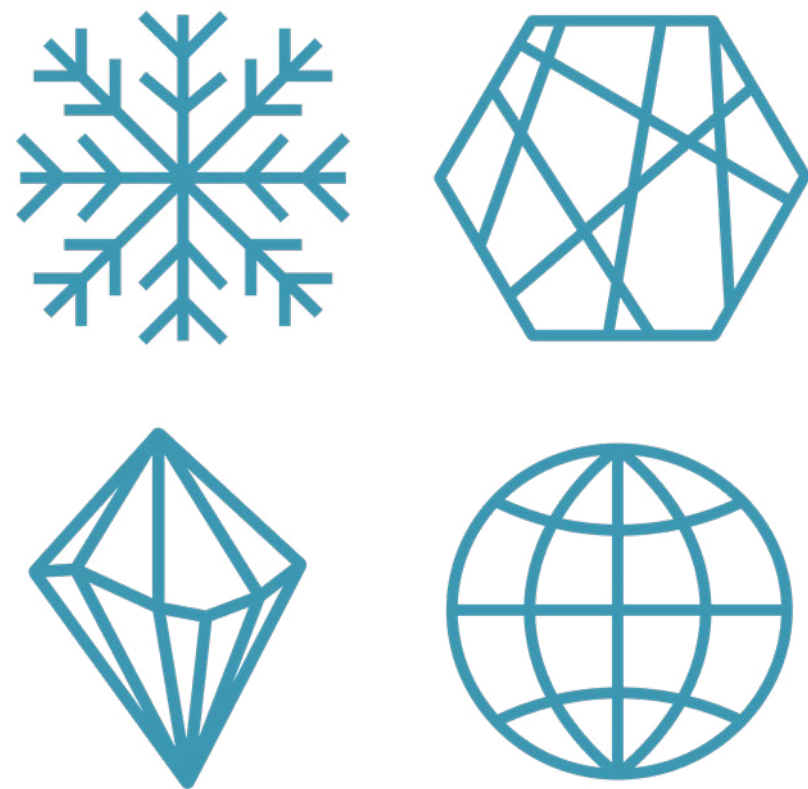






# Дизайн-код

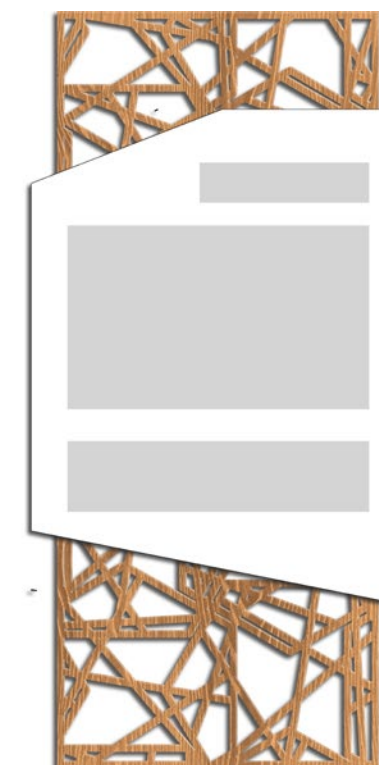
Стилистика объектов навигации и информационных конструкций



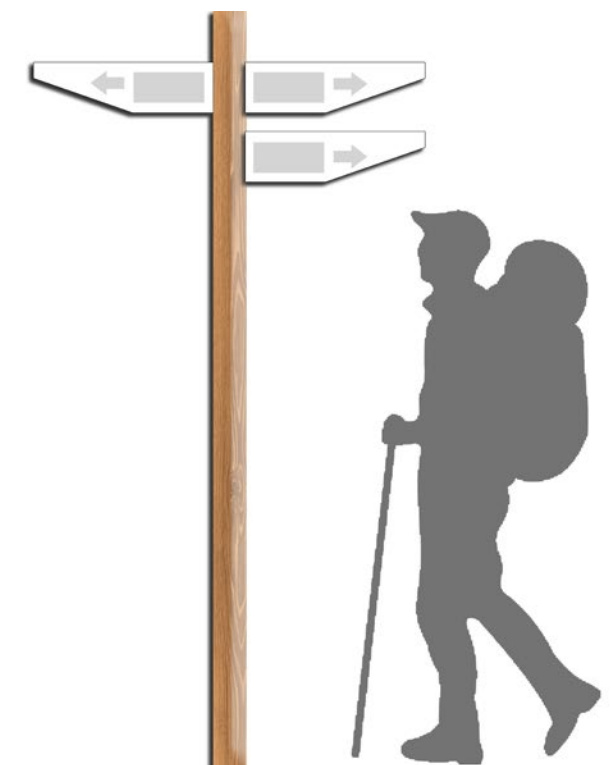
Домовый указатель



Стойка



Стенд

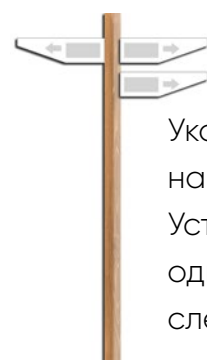


Указатель



# Навигация и реклама

Рекомендации по оформлению наружной рекламы и информационных конструкций на фасадах зданий



Указатели со стрелками следует размещать на перекрестках основных пешеходных путей. Установка более трех указателей на объекты в одном направлении не рекомендуется. Указатели следует располагать на высоте 2.25–2.65 м.



Афиши мероприятий и рекламные материалы следует размещать на отдельностоящих стендах. Размещение рекламных объектов непосредственно на фасаде не допускается, за исключением специально отведенных мест



Вывески предприятий и организаций могут быть выполнены как из отдельных объемных букв, так и на подложке. Располагать вывески следует непосредственно над входом, при расположении в здании одной организации. При расположении в здании нескольких организаций, их названия следует располагать на информационной стойке у входа.



Домовые указатели следует размещать в простенке с правой стороны здания на высоте 2.5–3.5 м на участке фасада здания, свободном от выступающих элементов.



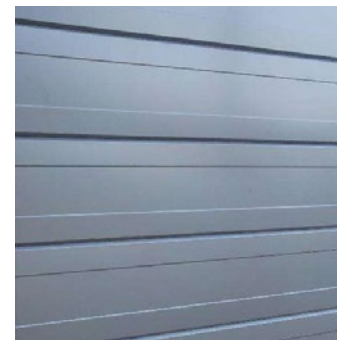


# Обновление фасадов

Рекомендации по наружной отделке и колористике. Типы отделочных материалов и колористическая палитра



Отделка



Колористика

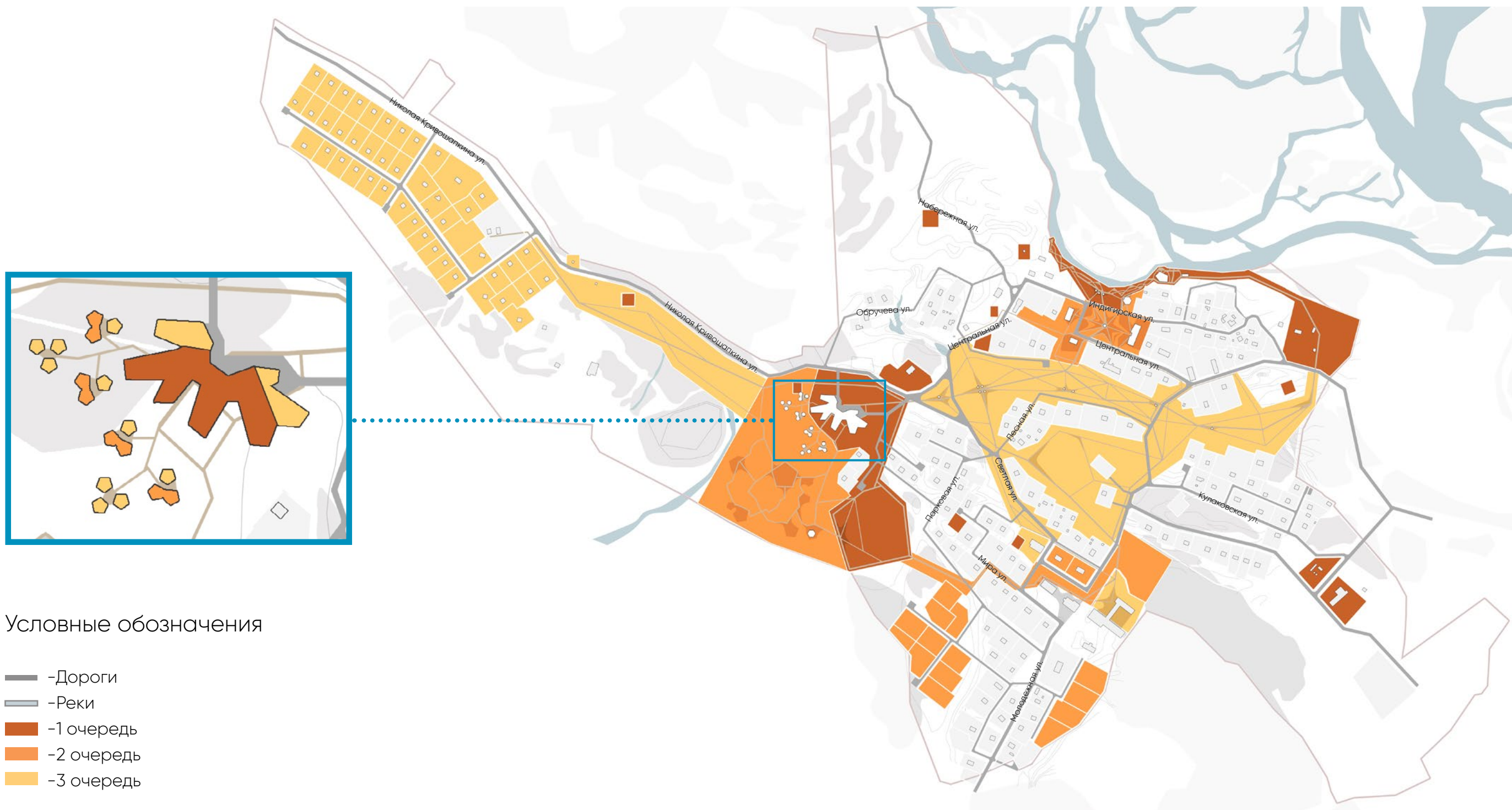








# Очереди реализации





# Каналы привлечения



**ЭКСТРЕМАЛЫ**



**ЭКСПЕДИЦИОНЩИКИ**



Каналы и механизмы привлечения целевых аудиторий.  
Оценочные показатели расходов на их привлечение.

## ВНУТРЕННИЕ РЕСУРСЫ

Основной сайт кластера "Оймякон-полюс холода"

- Социальные сети проекта
- Видео блог

## ВНЕШНИЕ РЕСУРСЫ

- SEO (поисковая оптимизация)
- Контекстная реклама
- Реклама в соцсетях
- Тематические мероприятия (события, фестивали)
- Реклама у лидеров мнений (блог-обзоры, пресс-туры и т.п.)
- СМИ (журналисты, региональные и федеральные СМИ, эксклюзивные интервью)
- Работа с партнерами (с релевантной целевой аудиторией)
- Иноформационная рассылка)
- Реклама оф-лайн (сувенирная продукция, мерчендайзинг, печатная продукция)

Расходы на рекламный бюджет формируется в размере 5-7% от выручки туристического кластера.



# — Структура управления

Варианты организационной структуры управления туристским кластером

## ВАРИАНТ 1

Управление кластером производится Туристско-информационным центром (ТИЦ) под руководством Министерства предпринимательства, туризма и торговли

## ВАРИАНТ 2

Управление кластером производится НКО  
(Агентство развития города/  
Агентство кластерного развития/  
Центр поддержки предпринимателей)

Формирование опытной команды, способной эффективно управлять брендом и событийной программой с привлечением организаторов и спонсоров крупных культурных, туристических, спортивных и испытательных мероприятий.

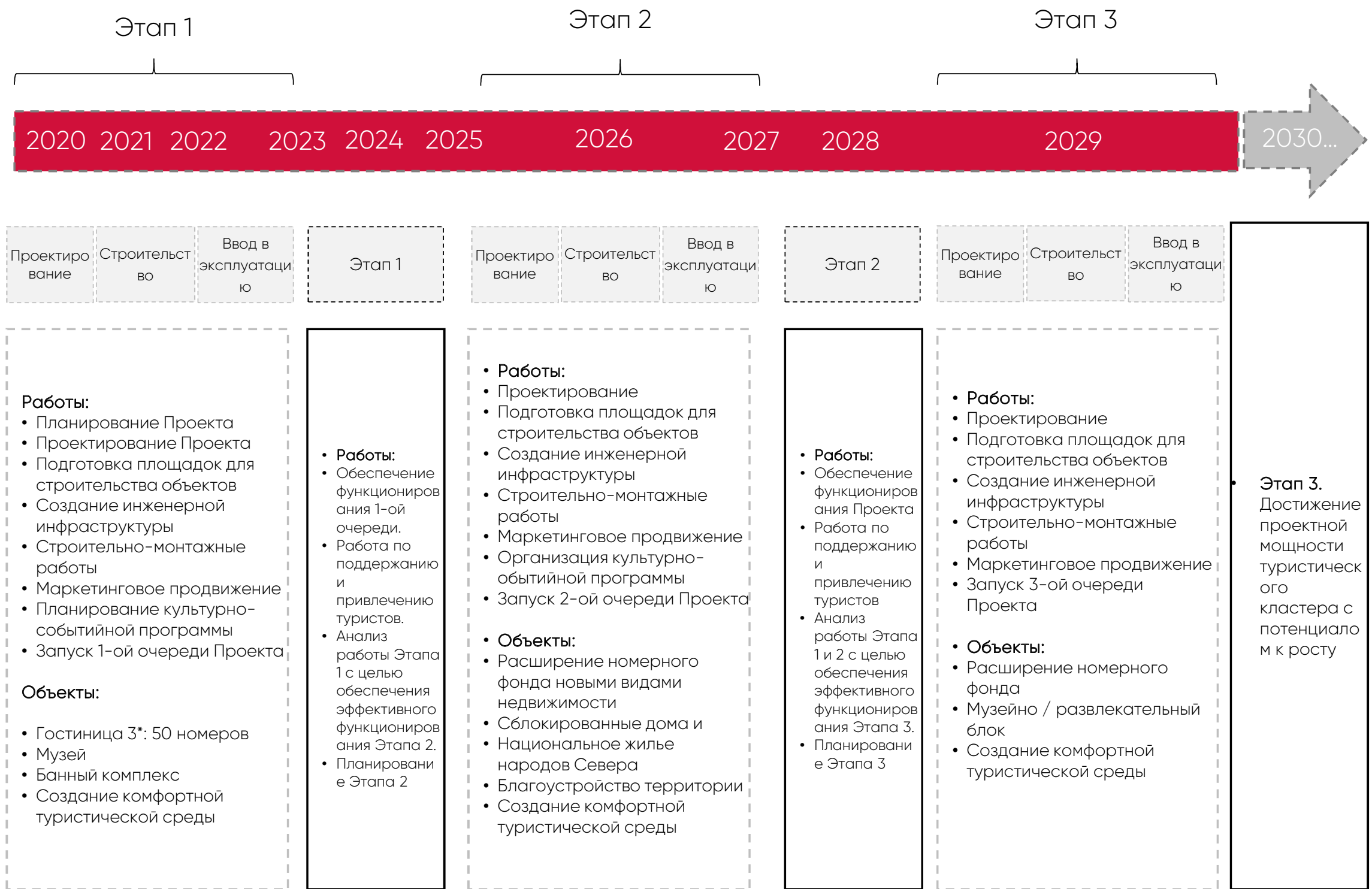
## ВАРИАНТ 3

Полное или частичное управление кластером производится местными предпринимателями или советом предпринимателей



# Дорожная карта

Дорожная карта мероприятий по созданию и развитию туристского кластера в селе Оймякон.





# Бюджет и источники финансирования

Расчет величины инвестиционных вложений в создание туристского кластера

ТЭПы Проекта	Объекты	Очередь 1	Очередь 2	Очередь 3
	Общая площадь Объектов	3 600 кв.м	400 кв.м	2 500 кв.м
	Гостиничный комплекс	2 000 кв.м		1 500 кв.м
	Номерной фонд	50 ед.		30 ед.
	Ресторан/кафе	500 кв.м		
	Музей	500 кв.м		
	Банный комплекс	600 кв.м		
	Сблокированные коттеджи 2-комнатные		400 кв.м	
	Количество коттеджей		4 ед.	
	Традиционные жилища народов севера		8 ед.	
	Теплые уличные павильоны		12 ед.	
	Сблокированные коттеджи 1-комнатные			500 кв.м
	Количество коттеджей			10 ед.
	Музейный/развлекательный блок с кафе			500 кв.м

➤ Бюджет на девелопмент

₽ 430 млн руб.

₽ 70 млн руб.

₽ 350 млн руб.

Бюджет на девелопмент / Площадь строительства





# Бюджет и источники финансирования

Определение оптимальной структуры финансирования.

Источники финансирования:





# Оценка экономической эффективности

Показатели проекта за прогнозный период (12 лет)

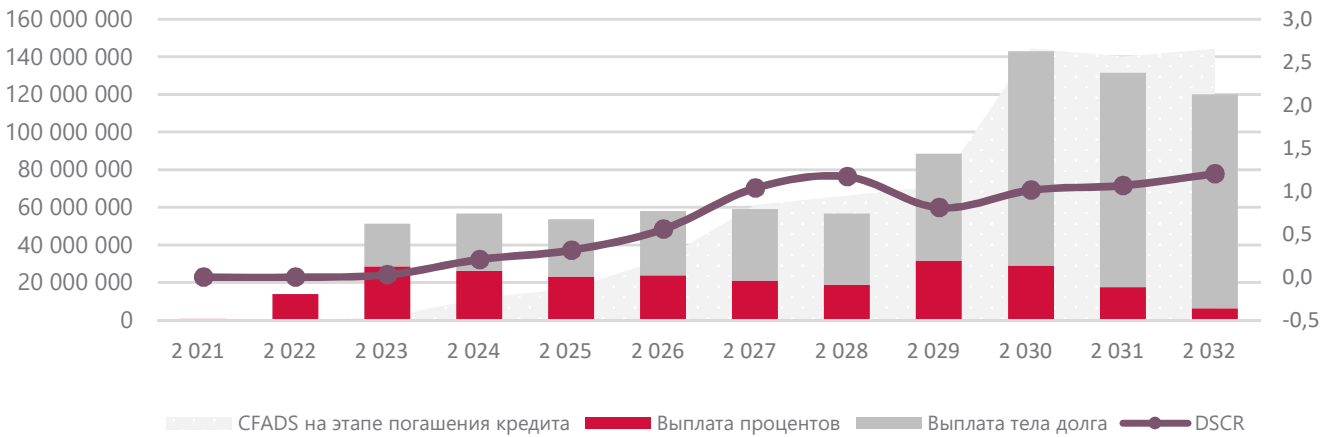
Показатель	Ед. изм	
Инвестиционная деятельность		
Бюджет на девелопмент	руб.	(846 667 423)
Операционная деятельность		
Выручка от реализации	руб.	2 905 870 238
Налогообложение	руб.	(286 357 710)
Операционные расходы	руб.	(1 929 585 144)
Проценты по кредиту	руб.	(239 557 740)

Ключевые показатели эффективности

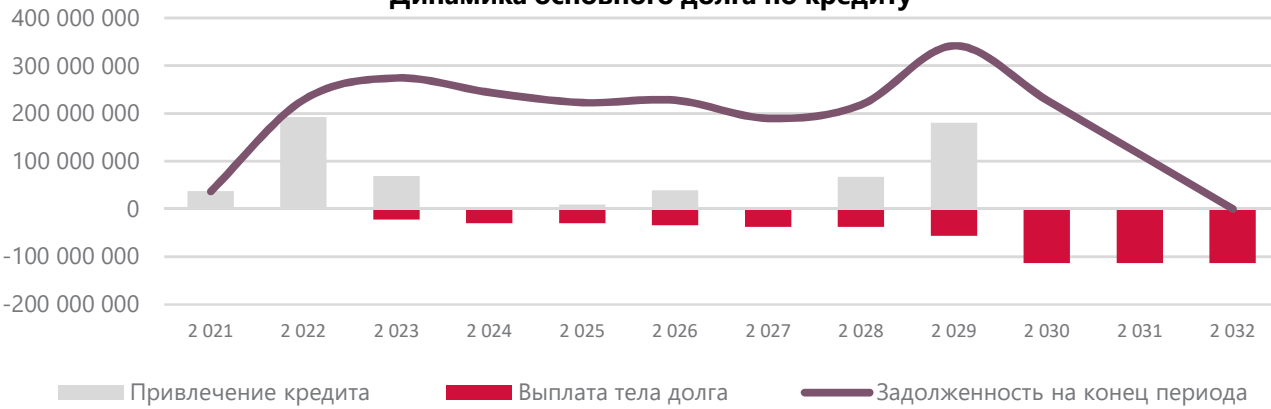
Проект		
Чистый денежный поток Проекта (FCFF)	руб.	1 286 068 060
IRR Проекта	%	13,93%
NPV Проекта	руб.	172 249 455
Срок окупаемости (PP)	лет	13
На собственный капитал		
Чистый денежный поток на собственный капитал (FCFE)	руб.	1 046 510 320
IRR на собственный капитал	%	15,26%
NPV	руб.	163 358 313
Срок окупаемости	лет	14,5

Оценка экономической эффективности туристского кластера в селе Оймякон

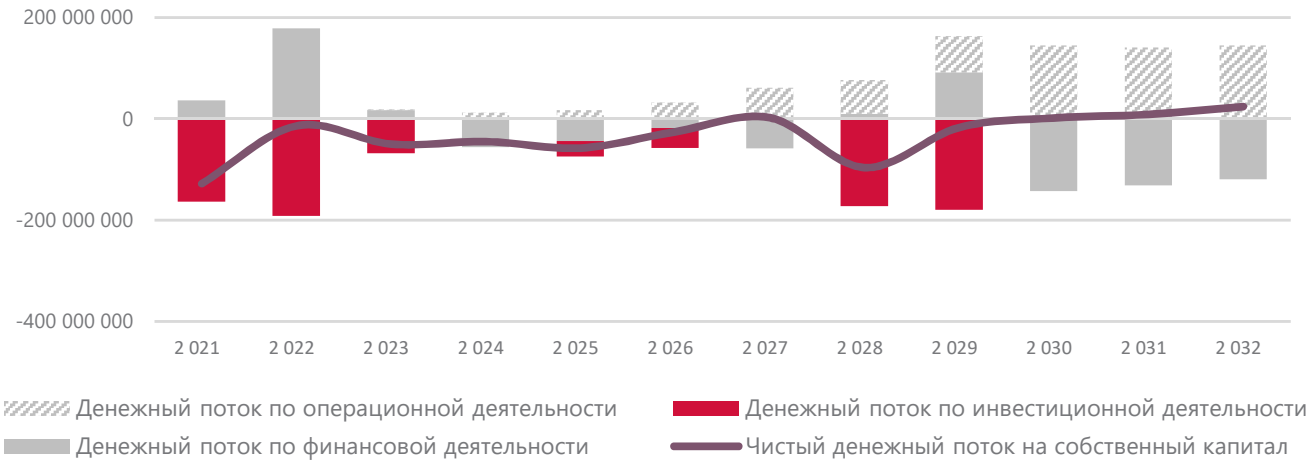
Покрытие кредита денежным потоком



Динамика основного долга по кредиту



Денежные потоки по Проекту





# Оценка экономической эффективности

Оценка бюджетной эффективности вложений в создание  
туристского кластера





- до встречи на Полюсе холода!

- ТЫМНЫЫ ЧЫПЧААЛЫГАР КЕРСУЭХХЭ ДИЭРИ!



ASADOV\_

 **Knight  
Frank**

RussiaDiscovery

 **ЛСТК**  
ПРОЕКТ