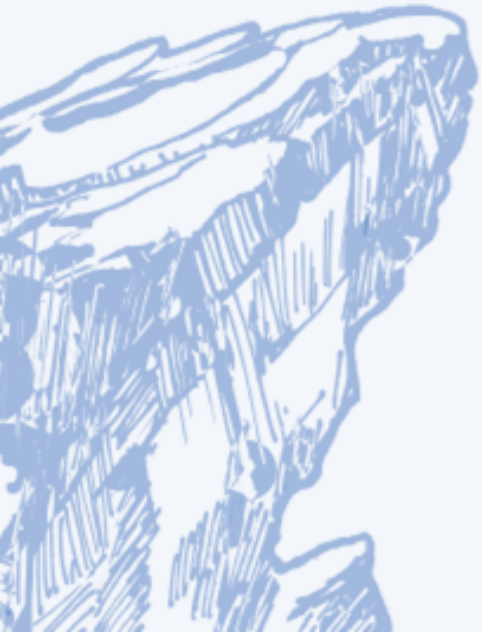




Ключ-Камень

загородный клуб на скале



Мы находимся в сердце Свердловской области, в 80 км от Екатеринбурга

2,5 часа

на самолете из Москвы
до Екатеринбурга
(аэропорт Кольцово)

3-6 часов

на автомобиле из крупнейших
городов Большого Урала
(Челябинск, Пермь, Тюмень)

Доступность из других крупных городов РФ

- Санкт-Петербург — 3 часа на самолете
- Казань — 10 часов по трассе M12
- Новосибирск — 2 часа на самолете

Доступность для гостей из других стран

- Пекин — 6 часов на самолёте
- Харбин — 12 часов на самолёте



Действующая инфраструктура «Ключ-Камня»

У нас уже есть:

13

современных гостевых домов с общей вместимостью 66 человек

3

коттеджа для компаний

2

бани, а также купель на берегу реки, визит-центр, пирс на берегу пруда

2

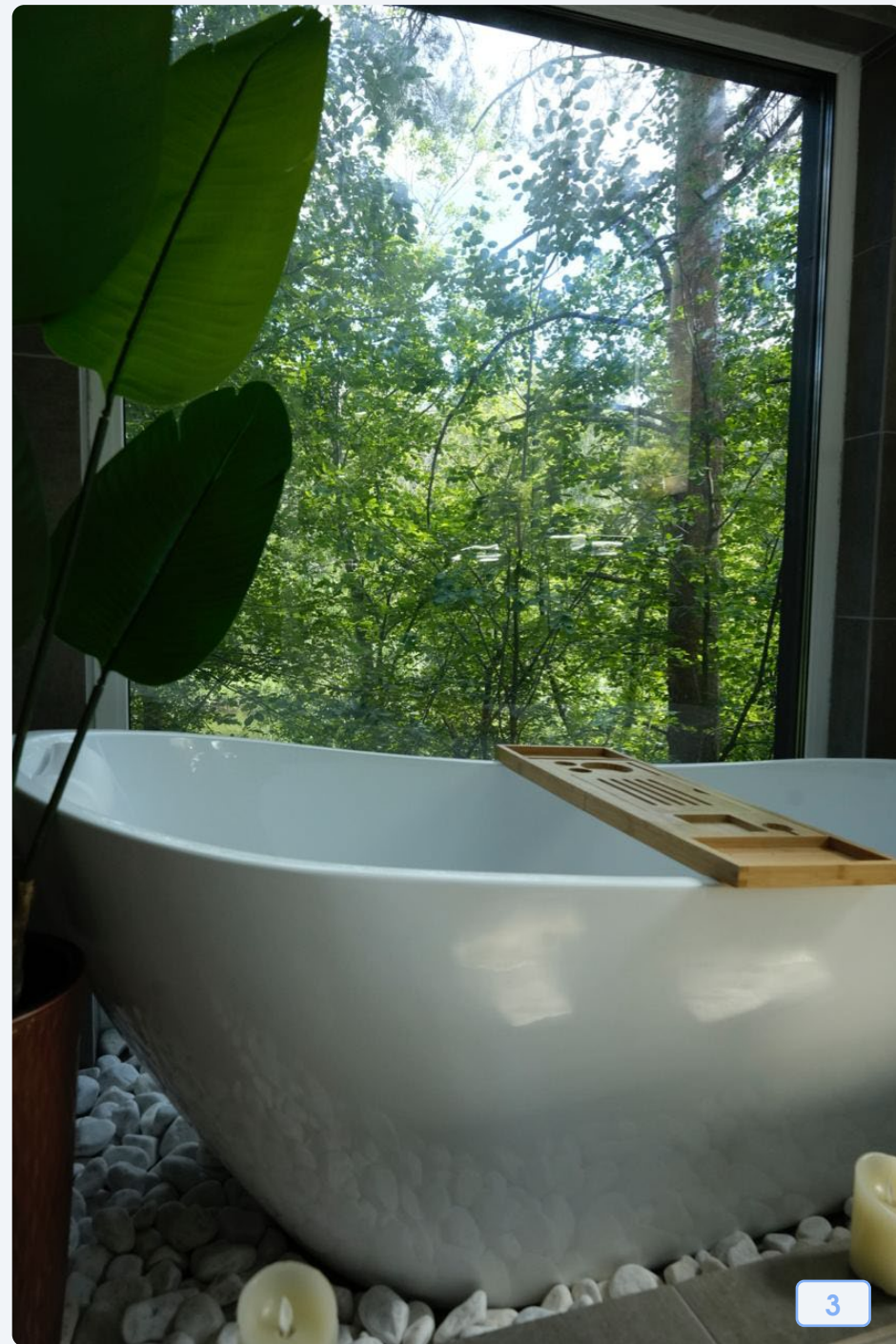
точки общепита — ресторан уральской кухни и банкетный зал, а также летнее гриль-кафе на пруду

7 га

благоустроенной территории и эко-тропа

А также:

- Разнообразные **дополнительные услуги для каждого сезона**
- **Площадки и беседки** для событийных мероприятий
- **Восхитительные виды** — высокий берег Чусовой, лес, скалы, кинодекорации, панорама уральских гор
- **Камерные мероприятия** — гастрономические ужины, летние концерты, бизнес-мероприятия
- **Эко-тропа** для коротких и длительных прогулок



Зимние активности

- туры на снегоходах
- каток на пруду

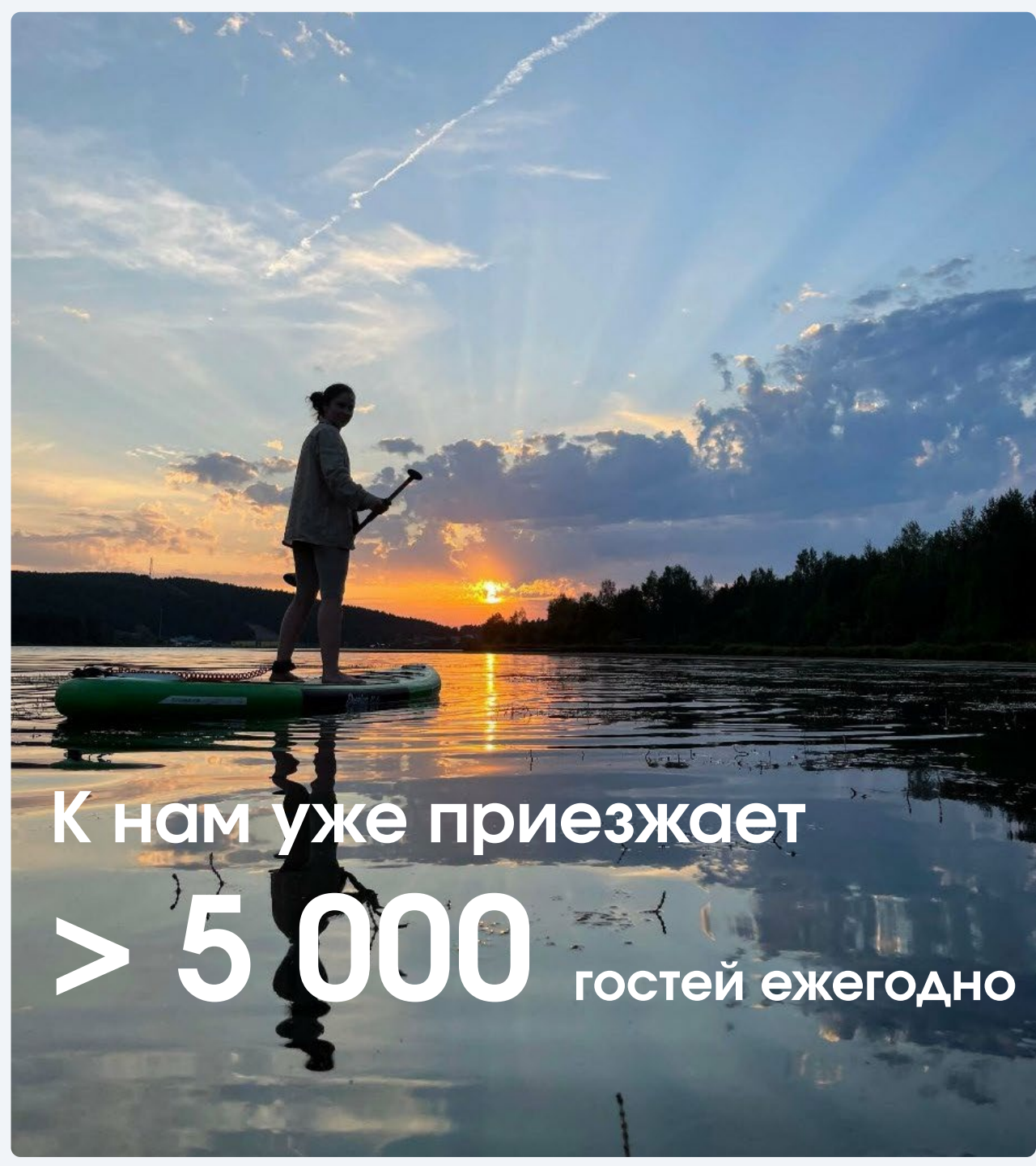
Летние активности

- групповые сплавы по Чусовой
- туры на квадроциклах
- сап-прокат и пирс на пруду
- гриль-кафе «Срез» на пруду

Всесезонные активности

- тематические и гастрономические ужины
- собственные событийные мероприятия (развлекательные — тематические дискотеки, банно-дегустационные вечеринки, деловые мероприятия, винные казино и концерты; сезонные праздники — Новый год, масленица, Иван-купала и т.д.)
- экскурсии по эко-тропе
- различные мастер-классы
- экскурсии по окрестностям, в обсерваторию

Частные события и MICE-мероприятия



К нам уже приезжает
> 5 000 гостей ежегодно

Леса, скалы, река и «Уральский Голливуд» — всё на нашей территории



Съёмки фильма «Угрюм-река» в «Ключ-Камне»



Особенные эмоции от сплава по Чусовой по маршруту Слобода-Каменка

- Река Чусовая – это самая известная и легендарная река Урала, а также главный природный магнит нашей локации
- Сплавы по Чусовой дарят непередаваемые эмоции нашим гостям с мая по сентябрь, а после погружения в природу мы приглашаем гостей насладиться комфортом в гостевых домах, авторской кухни в ресторане «Карасик» и, по желанию, баней
- Сплав можно дополнить прогулкой на квадроцикле по видовым точкам берега Чусовой

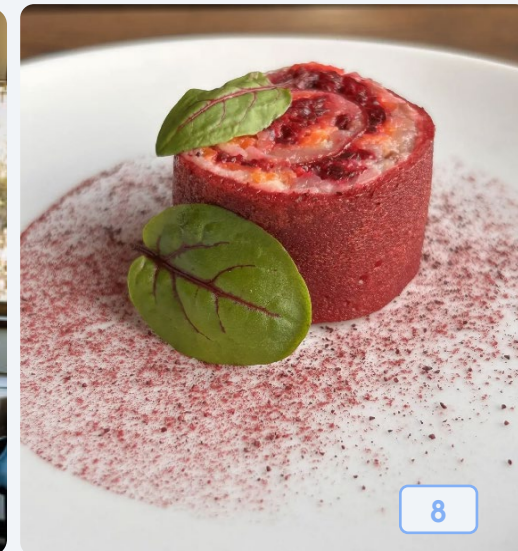


Ресторан Уральской кухни «Карасик» — номинант премии WHERETO EAT-2025

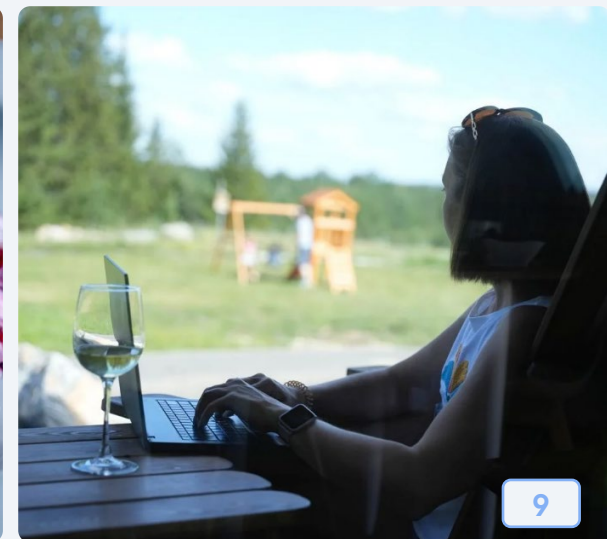
- Шеф-повар ресторана «Карасик» и супруга основателя «Ключ-Каменя» Ксения Титова создаёт для гостей загородного клуба авторскую уральскую кухню:

«В «Карасике» мы придерживаемся концепции Comfort food – используем множество локальных сезонных продуктов, рецепты и технологии разных кухонь мира, делаем ставку на уральский колорит и в итоге создаём для наших гостей блюда, про которые они рассказывают и к которым возвращаются»

- Ксения Титова обучалась в кулинарной школе Новикова, а в 2025 году «Карасик» попал в лонг-лист номинантов на самую престижную ресторанную премию страны – WHERETO EAT
- Ресторан «Карасик» и банкетный зал рассчитаны **на 50 гостей**



Среднегодовая выручка
наших объектов
> 50 000 000 ₽



Опыт команды

- Проведено **100+** частных и профессиональных мероприятий за 2022-2025 год, в том числе для муниципальных и региональных органов власти
- Выиграно и реализовано **6 региональных грантов. Номинации:** обустройство пляжей, модульные дома, туристическое оборудование и тропы
- Построен и функционирует **первый официальный визит-центр** на Чусовой



Сергей Титов,
собственник бизнеса



Ксения Титова,
владелец и шеф-повар
ресторана



Мария Кульбицкая,
GR и привлечение
инвестиций



Татьяна Трофимова,
Директор по развитию

Мы видим потенциал к развитию и ищем инвесторов для развития Ключ-Камня

Базовый сценарий

**Видовой СПА-комплекс
с рестораном и местами
для размещения на скале**

Объем инвестиций

333 млн ₽

Максимальный сценарий

**Комплексное развитие
Ключ-Камня**

(СПА-комплекс, места для размещения
и пространства для мероприятий)

Объем инвестиций

612 млн ₽



Лот №1 | Видовой СПА-комплекс на скале

Запроектированные объекты

- Гостиничные номера: **12 апартаментов** с террасами для отдыха
- **СПА-пространство** (входная группа с раздевалками, рекреация с внутренним бассейном, бани, спа-аттракционы, детский сплеш-парк)
- Ресторан площадью **324 м²**, служебные помещения
- Медицинский центр на **500м²**
- Уличный бассейн переливного типа с бортами и террасой для отдыха
- Общая площадь застройки: **1169,8 м²**
- Общий строительный объем: **6 480 м³**

Часы работы СПА-комплекса: с 8.00 до 22.00
Количество расчетных смен: 7, по 2 часа каждая

Проектная вместимость СПА-комплекса:
40 человек одновременно, 280 человек за смену

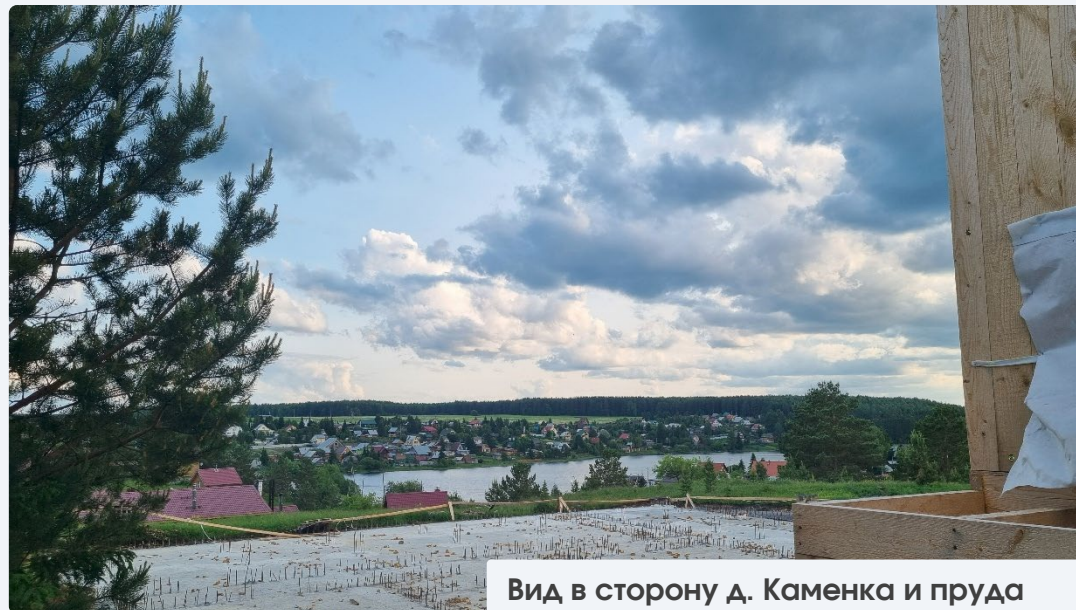


Гостиничные номера

Терраса с теплым
всесезонным бассейном

Подготовленный земельный участок
в собственности (назначение и ВРИ ЗУ
соответствует проекту) размером 0,2 га

Визуализация СПА-комплекса: сентябрь 2025



Предложение инвестору: видовой СПА-комплекс на скале



261 млн ₽

размер инвестиций

5,5 лет

срок окупаемости
проекта, РВР

55 млн ₽

чистая приведенная
стоимость, NPV

1,5 года

срок реализации проекта

23,71%

внутренняя норма
рентабельности, IRR

72 млн ₽

вложено собственником

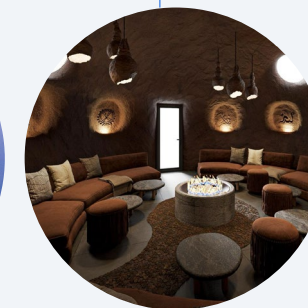
333 млн ₽

общая стоимость проекта

Лот №2 | Комплексное развитие Ключ-Каменя с развитием номерного фонда до 180 человек

Запроектированные объекты

- Видовой СПА-комплекс с рестораном на 80 мест и апартаментами на 24-36 гостей
- Банный комплекс на 20 человек
- Вторая очередь глемпинга «Семитравье»: 9 юнитов вместимостью от 2 до 8 человек
- Главный дом с местами для размещения на 30 человек
- Многофункциональный концертный комплекс на берегу реки
- Восстановление кинодекораций (смотровая площадка в доме с башенкой, кальянная и дегустационный зал в 2х этажном доме) и благоустройство территории
- Детская площадка
- Обновление входной группы
- Котельные, прачечный и гаражный комплексы, дом для персонала на 20 человек



Визуализация: Концертный комплекс на берегу реки

- **Многофункциональный шатёр** будет расположен на поляне возле реки. Здесь можно будет посетить занятия по йоге, спектакль или даже концерт
- Пространство рассчитано на единовременное **посещение 60 персон** для проведения мероприятий в различных погодных условиях
- Планируется, что данный объект будет **всесезонным**



Текущее состояние: кинодекорации на скале

- Проект предполагает восстановление кинодекораций и благоустройство прилегающей к ним территории
- В доме с башенкой появится смотровая площадка
- В двухэтажном доме будет расположена кальянная и дегустационный зал



Банный комплекс на 20 человек

Баня на большую компанию — еще один актуальный запрос



Визуализация: главный дом с местами для размещения и большим залом с камином

- Главный дом будет находиться **в центре территории**
- На первом этаже — **вместительный зал с камином** для различных мероприятий: йога-практики, корпоративные события и другое
- На втором этаже разместится **10 номеров** вместимостью 3 человека с отдельными спальными местами



Предложение инвестору: комплексное развитие Ключ-Камня



540 млн ₽

размер инвестиций

4,5 лет

срок окупаемости
проекта, РВР

259 млн ₽

чистая приведенная
стоимость, NPV

2,5 года

срок реализации проекта

33,63%

внутренняя норма
рентабельности, IRR

72 млн ₽

вложено собственником

612 млн ₽

общая стоимость проекта

Маркетинг. Кто наш клиент?

УТП: отдых на природе с максимальным комфортом, опора на **well being** концепцию

Есть дополнительное маркетинговое исследование трафика и целевой аудитории

Сегмент целевой аудитории	Комфорт на природе	Максимизация расслабления	Декорации для общения
Пары без детей	Комфорт + общение, организованные активности	Спа, уединение + «отельный сервис», снимающий бытовую нагрузку	Побыть наедине вне рутины, «возобновить чувства»
Фрилансеры и предприниматели	Комфортное рабочее пространство «на природе»	Отдых без отрыва от рабочего процесса: «на созвоне из спа»	Собрать и синхронизировать команду, интенсивно «поштурмить» над задачей
Семьи с младенцами до года	Комфорт + инфраструктура для младенцев	Спа, уединение + «смена картинки»	Повод для качественного времени в паре, «пока младенец спит»
Семьи с детьми до 10 лет	Комфорт для взрослых + развлечения для детей	Занять ребенка, чтобы взрослый мог отдохнуть и расслабиться	Площадка, которая объединит всю семью в совместных активностях
Семьи с подростками			
Компании под мероприятие – расширенная семья	–	–	Общие зоны и активности + комфорт для каждого члена семьи любого возраста
Компании под мероприятие – друзья или сообщества по интересам	–	–	Изолированные общие зоны и активности, соответствующие ценностям группы
Компании под мероприятия – бизнес	–	–	Комфортный условия для совместной работы и тимбилдинг-активностей

Туристический потенциал Свердловской области

6 место

в ТОП-10 регионов России по индексу туристической привлекательности**

Екатеринбург

- в лидерах среди городов России по числу посещений **иностранцами туристами**
- наиболее комфортный для **туристов с особенностями здоровья**
- ТОП-3 среди «**деловых**» **российских городов**

575

(на 2,7 %*)

отелей

20 059

(+ 554 ед. *)

номеров

ТОП-2

в рейтинге событийного потенциала регионов России

53 255

(+ 3 075 ед. *)

мест

> 1,2 млрд ₽

общий объем финансирования из федерального бюджета в 2023-2024 на развитие туристской инфраструктуры

> 1,5 млрд ₽

объем инвестиций 2023-2024

*к 2023 году, по данным ДРТИИГ

**по итогам 2025 года, по данным РГО



ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Ключ-Камень
загородный клуб



**АГЕНТСТВО
ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ
ИНВЕСТИЦИЙ**
Свердловской области

Наши контакты

Загородный клуб «Ключ-Камень»

Адрес: Свердловская обл., д. Каменка, ул. Малахитовая, д.1

Сайт: kluchkamen.ru



Сергей Титов

Телефон: +7 (900) 034-10-57

Татьяна Трофимова

Телефон: +7 (966) 700-00-77

Агентство по привлечению инвестиций Свердловской области

Адрес: 620014, г. Екатеринбург,
ул. Бориса Ельцина, д.3, офис 517

Телефон: +7 (343) 311-52-80

Сайт: invest-in-ural.ru

E-mail: welcome@ai-so.ru

