

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"КОРПОРАЦИЯ "ТУРИЗМ.РФ"

ТУРИЗМ.РФ
КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ



МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ «ИРКУТСК-ТАЛЬЦЫ»

(Иркутский район, Иркутская область)

РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

МОСКВА
2023

1. РЕЗЮМЕ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Описание туристской территории

1.1.1. Тип проекта

Новое строительство.

1.1.2. Идея, концепция и позиционирование проекта

Проект предполагает развитие туристской территории «Иркутск-Тальцы» (далее – Проект, туристская территория «Тальцы»), ориентированной на рекреационный, культурно-познавательный, экологический и оздоровительный туризм. Туристическая инфраструктура будет создана с учетом потребностей и предпочтений различной целевой аудитории – от семей с детьми до любителей спорта и активного отдыха. В рамках проекта посетителям круглый год будет доступен широкий набор услуг и вариантов досуга, предусматривающий как активный отдых (за счет наличия спортивных объектов, в частности: трасс для беговых лыж, катка, аквапарка, эко-троп и др.), так и более спокойные форматы проведения досуга (за счет наличия рекреационных и культурно-познавательных объектов, в частности: банного и термального комплексов, благоустроенных пешеходных троп, маршрутов для велосипедных прогулок, эко-фермы и др.).

1.1.3. Цель создания туристской территории

Создание нового всесезонного туристско-рекреационного объекта (гостиничная и рекреационная инфраструктура, предусматривающая возможности многодневного и однодневного пребывания) для привлечения внимания к региону как к одному из основных туристических мест России, обеспечения местных жителей и туристов качественной инфраструктурой и развития индустрии туризма.

1.1.4. Субъект Российской Федерации, месторасположение

Реализация Проекта предполагается на туристской территории «Тальцы», расположенной в Иркутском районе Иркутской области, на Байкальском тракте между городом Иркутск и поселком Листвянка. Туристская территория состоит из 16 земельных участков общей площадью 330 га. Кадастровые номера земельных участков, составляющих территорию Курорта, представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Целевые характеристики земельных участков после изменения категории земель¹

Кадастровые номера	Площадь, кв.м ²	Категория земель	Вид разрешенного использования	Форма собственности
38:06:000000:5626	10 146	Земли лесного фонда	Строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов, для перевода земель лесного фонда в земли других категорий	Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:000000:7311	96 285	Земли лесного фонда	Заготовка древесины, живицы, недревесных лесных ресурсов, пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, ведение сельского хозяйства, осуществление рыболовства, за исключением любительского рыболовства, осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности, осуществление рекреационной деятельности, создание лесных плантаций и их эксплуатация, выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, создание лесных питомников и их эксплуатация, осуществление геологического изучения недр, разведка и добыча полезных ископаемых, строительство и	Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:000000:7315	17 083	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:000000:9907 (многоконтурный)	1 638 191	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:000000:9894 (многоконтурный)	1 161 283	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:95	167 900	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:96	7 263	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:454	9 318	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:838	4 829	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация

¹ Публичная кадастровая карта Росреестра.

² Площадь представлена на весь участок согласно сведениям выписок, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Кадастровые номера	Площадь, кв.м ²	Категория земель	Вид разрешенного использования	Форма собственности
38:06:021838:839	2 005	Земли лесного фонда	эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, создание и расширение морских и речных портов, строительство, реконструкция и эксплуатация гидротехнических сооружений, строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов, осуществление религиозной деятельности	Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:844	17 087	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:840 (многоконтурный)	99 717	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:841	3 099	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:021838:842	3 701	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
38:06:000000:7309	9 448	Земли лесного фонда	Ведение сельского хозяйства	Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация
Неразмежеванный участок (кадастровый квартал 38:06:021838)	52 645	Земли лесного фонда		Собственность публично-правовых образований. Правообладатель – Российская Федерация

1.1.5. Текущий статус реализации проекта

- > Прединвестиционная стадия, степень готовности – формирование мастер-плана территории.

1.1.6. Срок реализации, основные этапы и очередность

Общий срок строительства туристской территории «Тальцы» займет 9 лет с вводом в эксплуатацию в 2027-2035 гг. Предусмотрено фазирование в 3 этапа:

- > Этап 1 (2027 г.) – возведение объектов капитального строительства (гостиниц различных форматов и категорий совокупным номерным фондом 1457 ед., а также гостиниц для персонала совокупным номерным фондом 160 ед.), парка с маралами и другими животными,

аквапарка, яхтенной марины (первая фаза), ремесленной деревни и прочих объектов развлекательной и рекреационной инфраструктуры;

- > Этап 2 (2030 г.) – возведение объектов капитального строительства (гостиниц различных форматов и категорий совокупным номерным фондом 563 ед., а также гостиниц для персонала совокупным номерным фондом 480 ед.), яхтенной марины (вторая фаза), лесного променада;
- > Этап 3 (2035 г.) - возведение объектов капитального строительства (гостиниц различных форматов и категорий совокупным номерным фондом 480 ед., а также гостиниц для персонала совокупным номерным фондом 360 ед.).

1.1.7. Объекты туристской инфраструктуры

Информация об объектах туристской инфраструктуры, входящих в Проект, представлена в следующей таблице.

Таблица 2. Перечень и описание планируемых к строительству объектов якорной и дополнительной инфраструктуры

№ п/п	Название	Описание
Якорная инфраструктура		
1	Гостиница 4*+ со СПА и коттеджами (Прибрежный кластер)	> Общее количество номеров: 129, в т.ч.: > 120 номеров в здании гостиницы; > 9 коттеджей для индивидуального размещения, класс «комфорт»; > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: > Основное здание гостиницы: 120 кв. м; > Коттеджи для индивидуального размещения: 230 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка; административно-хозяйственный корпус (627 кв. м); въездной блок с ангаром для хранения вертолетов (550 кв. м); банный комплекс с бильярдной, купелью, двориком для чая и восьмью банными блоками на поверхности воды (220 кв. м); причальные сооружения для прогулочных судов и маломерного флота, ангар для хранения и ремонта судов и техники (275 кв. м); видовой ресторан на 150 посадочных мест (330 кв. м) с консольной летней террасой и понтоном на поверхности воды для размещения дополнительных посадочных мест в летний период (400 кв. м); вертолетная площадка (1 800 кв. м); пляжная зона с подогреваемым бассейном (300 кв. м), баром, спортивной площадкой и зоной шезлонгов; детская игровая зона, поле для мини-футбола, зона для тренировок на открытом воздухе, баскетбольные площадки, теннисные корты, веревочный парк; конференц-центр, фитнес-центр, торговая галерея, ресторан, СПА-центр в здании гостиницы; > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.

№ п/п	Название	Описание
2	Велнес-отель 4*+ (Прибрежный кластер)	> Общее количество номеров: 250 (номера в здании гостиницы); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 90 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, точки питания (рестораны, лобби-бар и др., суммарно 1 630 кв. м), велнес-центр (13 000 кв. м), спортивный и СПА-центр с крытым бассейном (2 000 кв. м); > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.
3	Гостиница 4* (Прибрежный кластер)	> Общее количество номеров: 124 (номера в здании гостиницы); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 63 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, точки питания (рестораны, лобби-бар и др.), СПА-центр с крытым бассейном; > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.
4	Конгресс-отель 4* (Яхтенный кластер)	> Общее количество номеров: 250 (номера в здании гостиницы); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 63 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, точки питания (рестораны, лобби-бар и др., суммарно 1 630 кв. м), конференц-центр (1170 кв. м), крытое отдельно-стоящее здание для занятий спортом (250 кв. м), СПА-центр с крытым бассейном; > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.

№ п/п	Название	Описание
5	Гостиница 3* (Прибрежный кластер)	> Общее количество номеров: 150 (номера в здании гостиницы); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 45 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, точки питания (ресторан, лобби-бар и др.); > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.
6	Гостиница 3* (Яхтенный кластер)	> Общее количество номеров: 120 (номера в здании гостиницы); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 45 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, точки питания (ресторан, лобби-бар и др.); > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.

№ п/п	Название	Описание
7	Гостиницы семейного типа	> Общее количество номеров: 1 357 (13 комплексов), в т.ч.: > 580 номеров (4 комплекса) в формате малоэтажного строительства, 3*, Лесной кластер; > 130 номеров (1 комплекс) в формате малоэтажного строительства, 4*, Яхтенный кластер; > 135 номеров (1 комплекс) в формате малоэтажного строительства, 4*, Прибрежный кластер; > 173 номеров (1 комплекс) в формате таунхаусов, 4*, Прибрежный кластер; > 27 номеров (1 комплекс) в формате таунхаусов, 4*, Прибрежный кластер; > 140 номеров (2 комплекса) в формате таунхаусов, 4*, Лесной кластер; > 26 номеров (1 комплекс) в формате коттеджей, 4*, Прибрежный кластер; > 26 номеров (1 комплекс) в формате коттеджей, 4*, Яхтенный кластер; > 120 номеров (1 комплекс, 60 юнитов) в формате коттеджей-дуплексов, 4*, Лесной кластер; > Средняя площадь номера: > Малоэтажное строительство: 40 кв. м; > Таунхаусы: 65 кв. м; > Коттеджи: 65-80 кв. м; > Коттеджи-дуплексы: 40 кв. м (площадь коттеджа – 80 кв. м); > Предполагаемые конструктивные решения: CLT-панели; > Ввод в эксплуатацию предполагается с готовой отделкой и меблировкой; > Инфраструктура: собственная автомобильная парковка, коммерческие площади для размещения торговых точек и точек питания, детские и спортивные площадки, прогулочные зоны, организованная зона ресепшн и технические зоны; > Формат управления: продажа конечным собственникам на открытом рынке с обязательством последующей передачи в управление единой управляющей компании (либо созданной/привлеченной инвестором самостоятельно, либо УК Курорта) на условиях фиксированного минимального дохода или доли выручки от посуточной аренды.

№ п/п	Название	Описание
8	Глэмпинг 3* (Лесной кластер)	> Общее количество номеров: 120 (гостевые дома для индивидуального размещения); > Общая удельная площадь гостиничной зоны объекта на номер: 30 кв. м; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, административно-бытовой корпус с зоной ресепшн, кафе, пунктом проката оборудования и всесезонным залом для занятий спортом (600 кв. м), костровые зоны, детские площадки, оборудованные площадки для отдыха на открытом воздухе; > Формат управления: собственное управление инвестора. Для более эффективного управления рекомендуется привлечение гостиничного оператора.
9	Гостиницы для персонала 3* (Лесной кластер)	> Общее количество номеров: 1 000 (квартиры-модули), 8 комплексов; > Строительство в три очереди: первая – 160 номеров, вторая – 480 номеров, третья – 360 номеров; > Средняя площадь модуля: 35 кв. м; > Предполагаемые конструктивные решения: модульные конструкции (блок-контейнеры); > Ввод в эксплуатацию предполагается с готовой отделкой и меблировкой; > Инфраструктура объекта: собственная автомобильная парковка, детские и спортивные площадки, благоустройство и озеленение зон отдыха (дворов), коммерческие помещения для размещения объектов социальной инфраструктуры на первых этажах блоков (продуктовые магазины, аптеки и т.п., 200 кв. м в каждом комплексе); > Формат управления: собственное управление инвестора.
10	Аквапарк с термами и крытым бассейном (Яхтенный кластер)	> Современный аквапарк с открытой и всесезонной крытой зонами, включающий семейное пространство, пляжную зону и термы; > Площадь крытой зоны: 6 000 кв. м; > Площадь открытой зоны аквапарка (открытый бассейн, благоустройство): 1 500 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора.
11	Термальный комплекс (Прибрежный кластер)	> Современный термальный комплекс с широким перечнем оздоровительных и рекреационных услуг; > Площадь комплекса: 5 000 кв. м; > Инфраструктура объекта: всесезонный крыто-открытый подогреваемый бассейн, купели и джакузи на открытом воздухе и в помещении разных размеров и температур, соляная пещера, сауны разных типов (финская, турецкая, инфракрасная и т.д.), зоны отдыха и релаксации, массажные/косметические кабинеты, кафе; > Формат управления: собственное управление инвестора.

№ п/п	Название	Описание
12	Крытое гастрономическое пространство (Яхтенный кластер)	> Обустроенное стилизованное пространство на 15 точек питания по 50 кв. м с различным меню на 400 посадочных мест; > Каждой точке питания в гастрономическом пространстве отведена своя зона с посадкой, а название и дизайн интерьера отражают позиционирование (например, тип кухни/географический регион); > Общая площадь: 1 175 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестором, включая сдачу в аренду мест для размещения точек питания третьим лицам.
13	Ресторан в маяке (Яхтенный кластер)	> Ресторан ценового сегмента «выше среднего» на 100 посадочных мест необычной архитектурной формы с видом на р. Ангара и яхтенную марину; > Инфраструктура предусматривает наличие банкетного зала вместимостью до 10 чел., застекленную смотровую площадку и террасу под открытым небом на верхнем уровне маяка (при наличии технической возможности); > Общая площадь: 500 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора, включая передачу площадей в аренду третьим лицам.
14	Ресторан при яхт-клубе (Яхтенный кластер)	> Панорамный ресторан среднего ценового сегмента на территории яхт-клуба на 200 посадочных мест с видом на р. Ангара и яхтенную марину; > Инфраструктура предусматривает возможность установки летней веранды и увеличения количества посадочных мест в периоды наибольшей загрузки; > Общая площадь – 1 000 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора, включая передачу площадей в аренду третьим лицам.
15	Видовое кафе-ресторан (Лесной кластер)	> Панорамное кафе-ресторан среднего ценового сегмента на 50 посадочных мест с видом на р. Ангара; > Общая площадь: 250 кв. м; > Инфраструктура предусматривает возможность установки летней веранды и увеличения количества посадочных мест в периоды наибольшей загрузки; > Формат управления: собственное управление инвестора, включая передачу площадей в аренду третьим лицам.
16	Ресторанный комплекс (Прибрежный кластер)	> Стилизованное пространство под открытым небом, объединяющее три отдельно-стоящих ресторана разных концепций на 240 посадочных мест каждый; > Общая площадь каждого здания – 1 200 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора, включая передачу площадей в аренду третьим лицам.

№ п/п	Название	Описание
17	Яхтенная марина полного цикла (Яхтенный кластер)	> Крупнейшая яхтенная марина СФО полного цикла, с 108 крытыми и 148 открытыми местами хранения судов; > Проектируемый технологический комплекс яхтенной марины предназначен для обеспечения базирования маломерных судов в навигационный и межнавигационный периоды и предоставления набора услуг по обслуживанию маломерных судов и членов экипажей и является объектом базирования и обслуживания маломерного флота класса В (яхтенный порт (марина) с ограниченным набором услуг); > Формат управления - передача в управление генеральному партнеру/спонсору.
18	Туристско-информационный центр (Яхтенный кластер)	> Административное здание многофункционального назначения для размещения: пункта проката и хранения оборудования и инвентаря, пункта продажи экскурсий, офиса УК и отдела продаж (гостиницы семейного типа), офиса администрации экокурорта, медицинского пункта; > Общая площадь: 220 кв. м; > Формат управления: с привлечением УК Курорта.
Дополнительная инфраструктура		
19	Променад, дополненный объектами в стиле русского деревянного зодчества (Прибрежный кластер)	> Благоустроенный озелененный променад вдоль береговой линии р. Ангара с малыми архитектурными формами и фотозонами, оборудованными местами для отдыха и сбора мусора; > В оформлении променада будут использованы элементы русского деревянного зодчества, вся зона будет выдержана в едином стиле; > Ширина прогулочной зоны подходит для маломобильных групп населения; > Формат управления: с привлечением УК Курорта.
20	Променад с торговыми точками в Лесном кластере	> Покрытие променада предлагается выполнить из гравия, брусчатки или деревянного настила, на всем маршруте установить приборы уличного освещения, места отдыха, знаки уличной навигации, стенды с информацией о флоре и фауне, обитающей в непосредственной близости от территории Проекта, тематические МАФы; > На протяжении всего маршрута предполагается размещение отдельно-стоящих некапитальных торговых павильонов – 4 объекта по 20 кв. м каждый; > Формат управления – с привлечением УК Курорта. Торговые павильоны предлагается сдавать в аренду третьим лицам.

№ п/п	Название	Описание
21	Экотропы (Лесной кластер)	> Покрытие экотроп предлагается выполнить из деревянного настила, на всем маршруте установить приборы уличного освещения, места отдыха, знаки уличной навигации и стенды с информацией о флоре и фауне, обитающей в непосредственной близости от территории Проекта; > Ширина дорожек подходит для маломобильных групп населения; > Экотропы будут предусматривать пешеходную и велосипедную часть; > Прокат велосипедов и прочего инвентаря будет доступен за отдельную плату; > Формат управления: с привлечением УК Курорта.
22	ЗИП-лайн (Лесной кластер)	> Атракцион, представляющий собой скоростной гравитационный спуск с отрывом от земли. Спуск осуществляется по стальному канату на специальных креплениях; > Протяженность трассы – 460 м; > Формат управления – собственное управление инвестора.
23	Спортивные площадки и каток (Яхтенный кластер)	> Теннисный корт: 24 м x 8 м; > Площадка для баскетбола/волейбола (мини-формат игры): 17 м x 12 м; > Поле для мини-футбола: 40 м x 20 м; > Каток под открытым небом со сборно-разборными трибунами – 3 000 кв. м, 1 ед. > Пункт проката инвентаря – 100 кв. м; > Прокат оборудования и инвентаря, а также пользование площадками и вход на каток будут доступны за отдельную плату; > Формат управления: собственное управление инвестора.
24	Ремесленная деревня с торговой площадью (Яхтенный кластер)	> Обустроенное стилизованное пространство с торговыми точками и пространствами для проведения мастер-классов и знакомства с народными промыслами; > Павильоны для мастер-классов, торговли и точек питания – 15 ед. по 100 кв. м; > Единовременная вместимость одного павильона – до 20 чел.; > Формат управления – собственное управление инвестора и передача павильонов в аренду.

№ п/п	Название	Описание
25	Фестивальная зона (Яхтенный кластер)	> Площадка для проведения массовых мероприятий под открытым небом с возможностью установки временных павильонов; > Общая площадь площадки с асфальтовым покрытием для мероприятий в формате open air – 4 000 кв. м; > Общая площадь технической зоны – 1 000 кв. м; > Единовременная вместимость: до 5 000 чел.; > Формат управления: собственное управление инвестора и передача площадки в аренду под мероприятия.
26	Открытый амфитеатр (Прибрежный кластер)	> Площадка для проведения общественных мероприятий под открытым небом с посадочными местами общей площадью 720 кв. м; > Инфраструктура предусматривает наличие административно-бытового корпуса со складскими помещениями, примерными комнатами, кассой и торговой точкой (продажа напитков и снеков) общей площадью 70 кв. м; > Конструкция предусматривает раздвигающуюся крышу и размещение посадочных мест в формате амфитеатра; > Единовременная вместимость: 200 чел.; > Формат управления: собственное управление инвестора и передача площадки в аренду под мероприятия.
27	Торговые объекты вдоль марины (Яхтенный кластер)	> Обустроенное стилизованное пространство с торговыми точками (для реализации фирменных сувениров туристской территории, изделий народного промысла, продуктов национальной кухни региона расположения Проекта и т.п.) и тематическими малыми архитектурными формами; > Общая площадь зоны: 0,6 га; > 8 павильонов по 25 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора и передача павильонов в аренду.
28	Пляжная зона (Яхтенный кластер)	> Общая площадь зоны: 0,1 га; > Пункт проката оборудования, медицинский пункт, администрация яхтенной марины – 200 кв. м; > Доступ на территорию бесплатный; > Аренда лежаков, зонтиков и спортивного инвентаря будет доступна за отдельную плату; > Формат управления: собственное управление инвестора.

№ п/п	Название	Описание
29	Рыболовная база с беседками (Яхтенный кластер)	> Инфраструктура объекта: беседки с настилом и мангальной зоной (10 ед. по 18 кв. м), административно-бытовой корпус (100 кв. м), оборудованные костровые зоны; > Бухта, на которой будет организована рыбалка, будет искусственно заселена рыбой; > Пользование услугами базы и аренда беседок, мангальных/костровых зон, инвентаря и оборудования будет доступна за дополнительную плату; > Формат управления: собственное управление инвестора.
30	Банный комплекс (Лесной кластер)	> Общая площадь зоны: 0,7 га; > Плавающие бани (на воде) – 2 ед.; > Бани с купелью – 3 ед.; > Административно-бытовой корпус общей площадью 50 кв. м; > Коммерческие площади – 100 кв. м; > Формат управления: собственное управление инвестора, включая передачу площадей в аренду третьим лицам.
31	Природный парк с маралами и другими животными (Лесной кластер)	> Оборудованная зона взаимодействия с маралами общей площадью 12,5 га; > Инфраструктура объекта: вольеры для животных (1 665 кв. м), бытовое здание (300 кв. м), административное здание с коммерческими площадями (200 кв. м), площадки для наблюдения за животными, фотозоны, зоны кормления и взаимодействия с животными; > Формат управления: собственное управление инвестора.

1.1.8. Основные показатели туристской территории (основные ТЭП)

Планируемый туристический поток

На данный момент туристская инфраструктура на территории Проекта «Тальцы» отсутствует. Однако в непосредственной близости от Проекта расположен архитектурно-этнографический музей «Тальцы», численность посетителей музея в 2022 году составила более 170 тыс. человек.

В результате расчетов прогнозируемый туристический поток Проекта «Тальцы» составит 850 тыс. человек к 2035 году, 80% из которых – однодневные туристы, 20% - многодневные.

Рисунок 1. Прогноз туристического потока Проекта «Тальцы», тыс. чел.

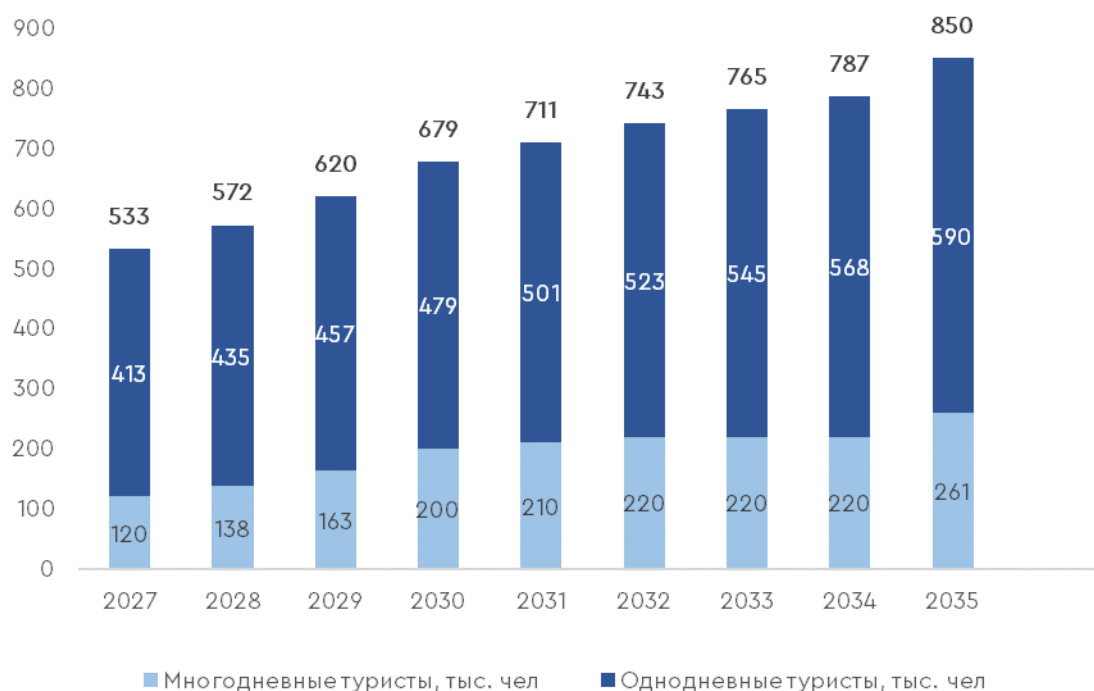
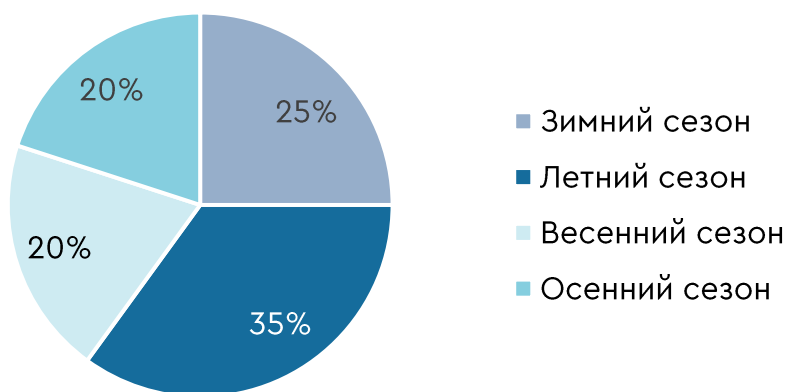


Рисунок 2. Распределение туристического потока на территорию Проекта по сезонам, %



Туристический поток многодневных туристов, проживающих в КСР, состоит из представителей следующих групп целевых аудиторий – Туристы выходного дня (15%), Активная молодежь (30%), Семейные отдыхающие (30%) и Организованные туристы (25%).

Рисунок 3. Распределение туристического потока Проекта «Тальцы» по целевым сегментам туристов, тыс. чел.



Краткое описание целевой аудитории и основных сегментов туристов

Особенности целевой аудитории:

- > **Туристы выходного дня.** Данная группа целевой аудитории будет представлена жителями Иркутской области. Для таких туристов будет характерно в основном однодневное посещение (без ночевки), в редких случаях – одна-две ночевки. Поддержание интереса у этой группы целевой аудитории возможно за счет разнообразного (постоянно обновляемого) набора развлечений и активностей для проведения качественного досуга на выходных;
- > **Активная молодежь.** Предпочитают отдыхать в комфортных условиях, считают важным посещение знаковых популярных мест, следуют тенденциям осознанного потребления и бережного отношения к природе. Основным критерий при выборе места для отдыха: наличие уникальных мест для посещения и размещения, органичное сочетание городского комфорта и первозданной природы, фотогеничные локации в объекте размещения и туристской зоне;

- > **Семьи с детьми и без детей.** Представители данной группы целевой аудитории совмещают отдых с осмотром знаковых достопримечательностей, имеют опыт проживания в высококачественных КСР как в России, так и за рубежом. Основным критерием при выборе места отдыха является оптимальное соотношение «цена/качество» в объекте размещения; обращают особое внимание на набор услуг, доступность полного спектра рекреационных и туристических активностей для каждого члена семьи;
- > **Организованные группы туристов.** В большинстве своем представлены жителями отдаленных от Иркутской области регионов и иностранными туристами. Путешествуют с компаниями и операторами, оказывающими туристические услуги полного цикла. Отдают предпочтение практичным и эргономичным КСР. Основными критериями при выборе пакетного тура является оптимальное соотношение «цена/качество», возможность посещения основных достопримечательностей региона, насыщенность экскурсионной и досуговой программы.

Более подробный анализ сегментов целевой аудитории туристов приведен в разделе 4.1.1 Мастер-плана развития туристской территории «Тальцы».

Прогноз загрузки (интенсивности эксплуатации) мощностей объектов

Большинство планируемых на территории Проекта объектов являются круглогодичными. Стабилизированный уровень среднегодовой загрузки КСР и всесезонных объектов туристической инфраструктуры принят равным 62%, сезонных объектов – 30%.

Рисунок 4. Среднегодовая загрузка объектов якорной и дополнительной туристической инфраструктуры (кроме КСР)³ Проекта в % с учетом постепенного выхода на рабочую загрузку периода приобретения узнаваемости туристской территории

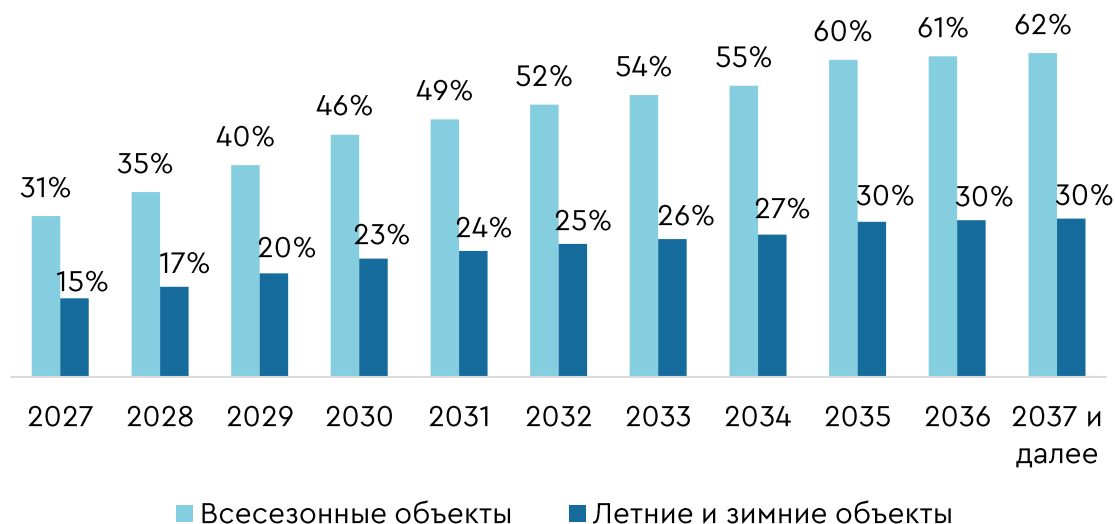
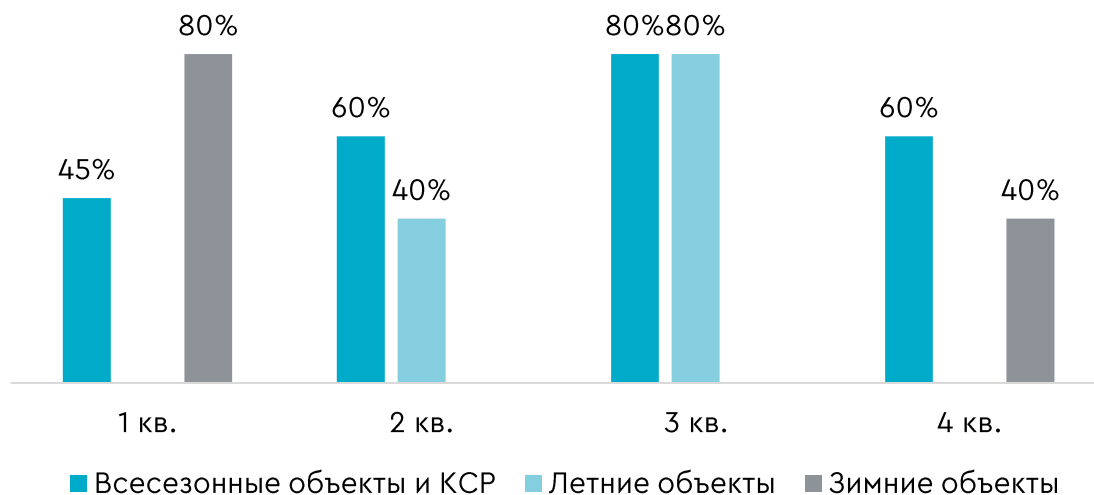


Рисунок 5. Загрузка объектов якорной и дополнительной туристической инфраструктуры Проекта в % внутри одного года по кварталам



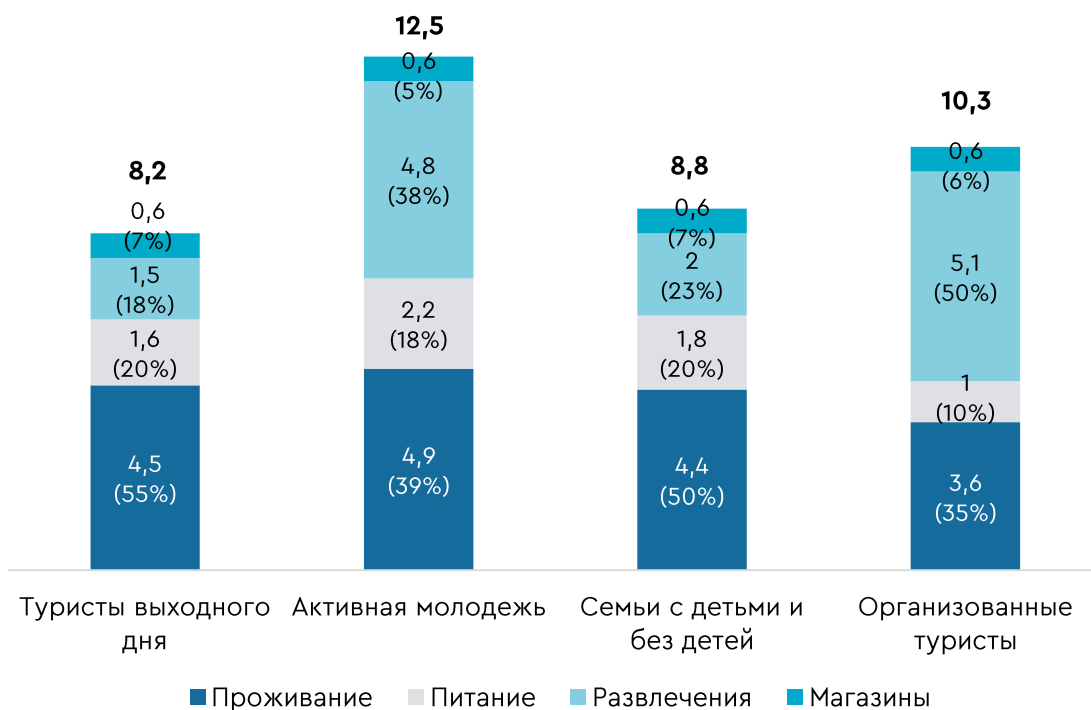
³ Загрузка объектов инфраструктуры (кроме КСР) – отношение числа посещений к максимальной пропускной способности объекта за определенный период, выраженное в процентах.

Туристские расходы

Ниже приведена оценка общих туристских расходов в рамках поездки на территорию Проекта (при подготовке к поездке и в ее ходе) и планируемых туристских расходов непосредственно на территории Курорта по сегментам туристов.

Средний чек на одного посетителя: от 8 200 до 12 500 руб./чел./день для многодневных туристов и около 3 700 руб./чел./день для однодневных туристов.

Рисунок 6. Оценка планируемых туристских расходов на территории Проекта по сегментам туристов, тыс. руб./чел./сутки с НДС⁴



⁴ Затраты на транспорт учитываются только общих затратах в рамках подготовки к поездке на туристскую территорию. Непосредственно на территории Курорта по всем группам целевой аудитории они равны нулю.

1.1.9. Основные показатели строительства

Таблица 3. Основные показатели строительства

Параметр	Значение
Площадь территории, га	330
Общая площадь планируемых зон на территории, га	280
Общая площадь застройки, кв. м (пятно застройки)	155 980
Совокупный бюджет проекта, млрд руб. с НДС (государственные инвестиции и вложения инвесторов), в т.ч.:	40
ПИР, млрд руб. с НДС	1,5
СМР, млрд руб. с НДС	32,9
Оборудование, млрд руб. с НДС	4,8
Прочие расходы (внутриплощадочные сети), млрд руб. с НДС	0,4

1.1.10. Объекты поддерживающей инфраструктуры

В таблице ниже приведен предварительный перечень обеспечивающей и внутриплощадочной инфраструктуры.

Таблица 4. Перечень и описание планируемых к строительству объектов обеспечивающей инфраструктуры

Наименование	Описание
Инженерная инфраструктура	
Объекты электроснабжения	Технологическое присоединение по 2 категории надежности электроснабжения на уровне напряжения 0,4 кВ к электрическим сетям ООО «ИЭСК» со строительством: > Отпечной ВЛ 110 кВ от ВЛ 110 кВ «ПС Восточная - ПС Туристическая» до новой проектируемой ПС; > ПС 110/10 кВ с трансформаторами 2*40 МВА – 1 шт.; > Кабельных линий 10 кВ от ПС 110 кВ - 21 км; > БРТП-10 кВ - 3 шт., > БКТП-10 кВ – 20 шт.
Объекты водоснабжения	> Строительство в границах туристской территории водозаборного узла с подземным водозабором производительностью 2,7 тыс. куб. м/сутки, насосными станциями, системой очистки и резервуарами – 1 шт.; > Водопроводные сети Ду 315 мм внутри туристской территории – 11,7 км
Объекты хозяйственно-бытовой канализации	> Строительство/модернизация канализационных очистных сооружений (КОС) в п. Листвянка производительностью до 2,7 тыс. куб. м/сутки – 1 шт.; > Сети водоотведения к коллектору в п. Листвянка, Ду 315 в 2 нити – 17,5 км;

Наименование	Описание
	> Самотечные канализационные сети Ду 315 мм – 1,25 км; > Самотечные канализационные сети Ду 100-200 мм – 3,95 км; > Напорные канализационные сети Ду 100-200 мм – 4,6 км; > Центральная канализационная насосная станция (ЦКНС) вне границ территории производительностью 2 671,5 куб. м/сутки; > Центральная канализационная насосная станция (ЦКНС-4) производительностью 223,2 куб. м/сутки; > Центральная канализационная насосная станция (ЦКНС-5) производительностью 758,4 куб. м/сутки; > Центральная канализационная насосная станция (ЦКНС-6) – 1 884,5 куб. м/сутки.
Объекты ливневой канализации	> Самотечные водосточные сети 400-600 мм – 6,3 км; > Строительство очистных сооружений дождевой канализации (ОСДК-1) на 15,7 куб. м/час; > Строительство очистных сооружений дождевой канализации (ОСДК-2) на 16,8 куб. м/час
Транспортная инфраструктура	
Северный въезд (по Варианту 1)	Т-образный нерегулируемый, 5 750 кв. м
Южный въезд (по Варианту 1)	Т-образный нерегулируемый, 5 750 кв. м
Дороги общего пользования на туристской территории	IV категория с 2 полосами движения (1+1), освещением, тротуарами и велодорожкой, 7,534 км
Остановочный павильон	Остановочный павильон и карман, 1 шт.
Парковки общедоступные отдельностоящие	Асфальт, тротуары, освещение, 646 м-мест
Парковки общедоступные вдоль улично-дорожной сети	Асфальт, тротуары, освещение, 492 м-мест
Набережная и берегоукрепление	
Берегоукрепление вдоль Ангары от парка маралов до яхтенной марины	10% от протяженности набережной, 301,5 м
Берегоукрепление в районе яхтенной марины	1 126 м
Берегоукрепление яхтенной марины	Устройство мола гравитационного типа с пирсом, 498 м с покрытием крупноразмерной плиткой, 8 450 кв. м
Дноуглубление	Земляные работы, 19 850 куб. м
Набережная вдоль Ангары от парка маралов до яхтенной марины	Ширина – 20 м, протяженность 3 015 м, общая площадь – 60 300 кв. м
Набережная в районе яхтенной марины	Ширина – 20 м, протяженность 1 126 м, общая площадь – 22 520 кв. м

Таблица 5. Перечень и описание планируемых к строительству объектов внутриплощадочной инфраструктуры

Наименование	Описание
Инженерная инфраструктура	
Объекты водоснабжения	> Водопроводные сети Ду 100-200 мм – 15,51 км.
Объекты хозяйственно-бытовой канализации	> Строительство самотечных канализационных сетей Ду 100-200 мм – 15,1 км; > Канализационная насосная станция (КНС-1) на 36,24 куб. м/сутки; > Канализационная насосная станция (КНС-2) на 124,32 куб. м/сутки; > Канализационная насосная станция (КНС-3) на 90,72 куб. м/сутки
Объекты связи	> 2-х отверстиеная телефонная канализация внутри инвестиционных лотов – 13,43 км; > 2-х отверстиеная телефонная канализация магистральная – 4,2 км.
Парковки внутри лотов	> Асфальт, тротуары, освещение, 717 м-мест

Рисунок 7. Карта существующей транспортной инфраструктуры



1.2. Необходимая поддержка со стороны государства

Реализация инвестиционного проекта строительства туристской территории «Тальцы» поддерживается Правительством Иркутской области, которое заинтересовано в увеличении туристического потока в регион, а также расширении номерного фонда качественных средств размещения. Инвесторы могут претендовать на льготы и гранты, предусмотренные законодательством РФ и Иркутской области. Среди основных льгот и преференций можно выделить:

- > Снижение ставок аренды земли (от 0,2% до 1,5%) в соответствии с Постановлением Правительства Иркутской области № 41-пп от 04.03.2009 г.;
- > Возможность льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141⁵;
- > Снижение налоговой ставки по налогу на имущество до 0,55% или 1,1% в зависимости от стоимости вновь созданного или модернизированного имущества (от 10 млн руб. и более) в соответствии с Законом Иркутской области № 75-оз от 08.10.2007 г. «О налоге на имущество организаций»;
- > Снижение налоговой ставки при применении упрощенной системы налогообложения: 7,5% (вместо 20%) для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность гостиниц и предприятий общественного питания в случае, если объектом налогообложения являются доходы, уменьшенные на величину расходов, в соответствии с Законом Иркутской области № 112-ОЗ от 30.11.2015 г. «Об особенностях налогообложения при применении упрощенной системы налогообложения»;
- > В целях развития туризма на федеральном уровне установлена льготная ставка НДС в размере 0% на услуги проживания в гостиницах в течение первых 5 лет после открытия в соответствии с Федеральным законом № 67-ФЗ от 26.03.2022 г.

1.3. Финансовые и инвестиционные показатели туристской территории

1.3.1. Сметная стоимость реализации проекта создания туристской территории в текущих ценах

Общий объем капитальных затрат на туристические объекты и сервисы с учетом НДС, без учета ожидаемой инфляции за период строительства, округленно составляет 40 млрд рублей, включая бюджетные инвестиции в

⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 09.02.2021 № 141 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ" на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным по льготной ставке инвесторам для реализации инвестиционных проектов, необходимых для устойчивого развития внутреннего и въездного туризма, создания и развития туристских кластеров, способствующих развитию внутреннего и въездного туризма, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по развитию туризма в Российской Федерации"

обеспечивающую инженерную и транспортную инфраструктуру в размере 7,6 млрд рублей.

1.3.2. Объем капитальных вложений в реальных ценах

Общий объем прогнозируемых капитальных затрат на реализацию проекта строительства объектов туристской территории составляет 40 млрд рублей с НДС в ценах 3 кв. 2023 г.

Объем инвестиций в развитие обеспечивающей транспортной и инженерной инфраструктуры (в т.ч. набережной, берегоукрепления и инженерной защиты) для развития Проекта оценивается в 7,7 млрд рублей в ценах 3 кв. 2023 г., включая НДС, соответственно 7,22 млрд руб., включая НДС, за счет бюджетных средств, и 0,44 млрд рублей, включая НДС, за счет частных средств.

Полная стоимость реализации Проекта складывается из необходимых капитальных вложений по созданию инфраструктуры, закупки и монтажа производственного оборудования, передачи нематериальных активов и технологий производства. Также в оценку необходимого объема финансирования входит потребность в оборотных средствах на период инвестиционной фазы Проекта.

1.3.3. Объем финансирования по источникам

Общий объем финансирования проекта составляет около 48,5 млрд рублей. Ожидается, что объем частных средств составит 39,7 млрд руб. (с учетом возмещения НДС и чистого дохода – 11,6 млрд руб.), бюджетных – 8,8 млрд руб.

Привлекаемые частные средства будут структурированы следующим образом:

- > 30% - собственный капитал СПК – при участии Туризм.РФ и инвестора (8,4 млрд рублей);
- > 70% - привлеченный банковский займ (19,7 млрд рублей).

Условия привлечения банковского финансирования и конкретный банк будут определены после получения прав на земельный участок.

1.3.4. Инвестиционные показатели туристской территории

В таблице 6 ниже приведены ключевые инвестиционные показатели проекта, рассчитанные для туристической инфраструктуры, в предположении, что

затраты на внешнюю транспортную и инженерную инфраструктуру будут понесены из бюджетных средств.

Таблица 6. Целевые показатели инвестиционного проекта

Показатель	Значение
NPV (чистая приведенная стоимость проекта), млрд руб.	5,3
IRR (внутренняя норма доходности проекта), %	16
Срок окупаемости, лет	11
Дисконтированный срок окупаемости, лет	19

1.3.5. Социально-экономические эффекты от реализации

Совокупные бюджетные поступления за 2027-2042 гг. могут составить более 43 млрд рублей, включая отчисления по НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество, налогу на доходы физических лиц и во внебюджетные фонды.

1.3.6. Ключевые факторы успеха реализации рассматриваемого инвестиционного проекта, основные риски проекта

Перспективность развития Проекта на рассматриваемой туристской территории «Тальцы» объясняется следующими основными предпосылками:

- > Выгодное географическое положение – близость к всемирно известному бренду - оз. Байкал, обладающему высоким туристско-рекреационным потенциалом, а также удобное расположение с точки зрения близости к г. Иркутск;
- > Высокий природный потенциал территории: большая протяженность береговой линии, территория покрыта лесом;
- > Сформирован существующий туристско-экскурсионный поток архитектурно-этнографического музея «Тальцы», составляющий до 170 тыс. человек ежегодно;
- > Большая территория, позволяющая разместить не только объекты туристской инфраструктуры разного класса и формата, но и благоустроенные прогулочные зоны, общественные пространства;
- > Реализация объектов размещения различного класса и формата, благодаря которым расширится предложение номерного фонда в Иркутской области, а также удовлетворится растущий спрос со стороны туристов;
- > Возможность управления процессом реализации Проекта, уточнения состава услуг и объектов за счет поэтапной реализации;
- > Создание комплексного туристического продукта, который позволит удовлетворить потребности разных целевых аудиторий, в том числе

будут развиты всесезонные услуги и инфраструктура для жителей Иркутской области;

- > Набор инфраструктуры, позволяющий сформировать туристические сценарии различной длительности пребывания.

1.3.7. Основные риски проекта

Наиболее критичные риски Проекта развития туристской территории «Тальцы»:

- > Удорожание строительных материалов и общих затрат на строительство;
- > Дефицит квалифицированных кадров, выполняющих роль обслуживающего персонала;
- > Сложность синхронизации сроков ввода в эксплуатацию объектов туристической и обеспечивающей инфраструктуры, в том числе потенциальная потребность в создании локальных очистных сооружений (ЛОС) как временного решения на первом этапе реализации Проекта. Техническая возможность создания ЛОС (в части допустимой производительности и точки слива очищенных вод) должна быть согласована с Министерством природных ресурсов и экологии РФ;
- > Срыв сроков реализации проекта из-за несвоевременного финансирования, невыполнения сроков со стороны подрядных организаций и т.п.;
- > Ухудшение финансовых показателей проекта в связи с изменениями рыночной конъюнктуры или макроэкономической ситуации.

Полный список рисков, а также способы управления рисками представлены в 9 разделе.

1.4. Инвесторы проекта

1.4.1. Наименование и краткое описание компаний-инвесторов, участвующих в реализации проекта

Основным заявителем и инициатором Проекта «Иркутск-Тальцы» является ДЗО ООО «Туризм.РФ Иркутская область» при участии АО «Корпорация «Туризм.РФ» и инвесторов, реализующих отдельные инвестиционные проекты в составе туристской территории. Информация об основных инвесторах Проекта туристской территории «Тальцы» приведена в таблице 7 ниже.

Таблица 7. Характеристики компаний-инвесторов

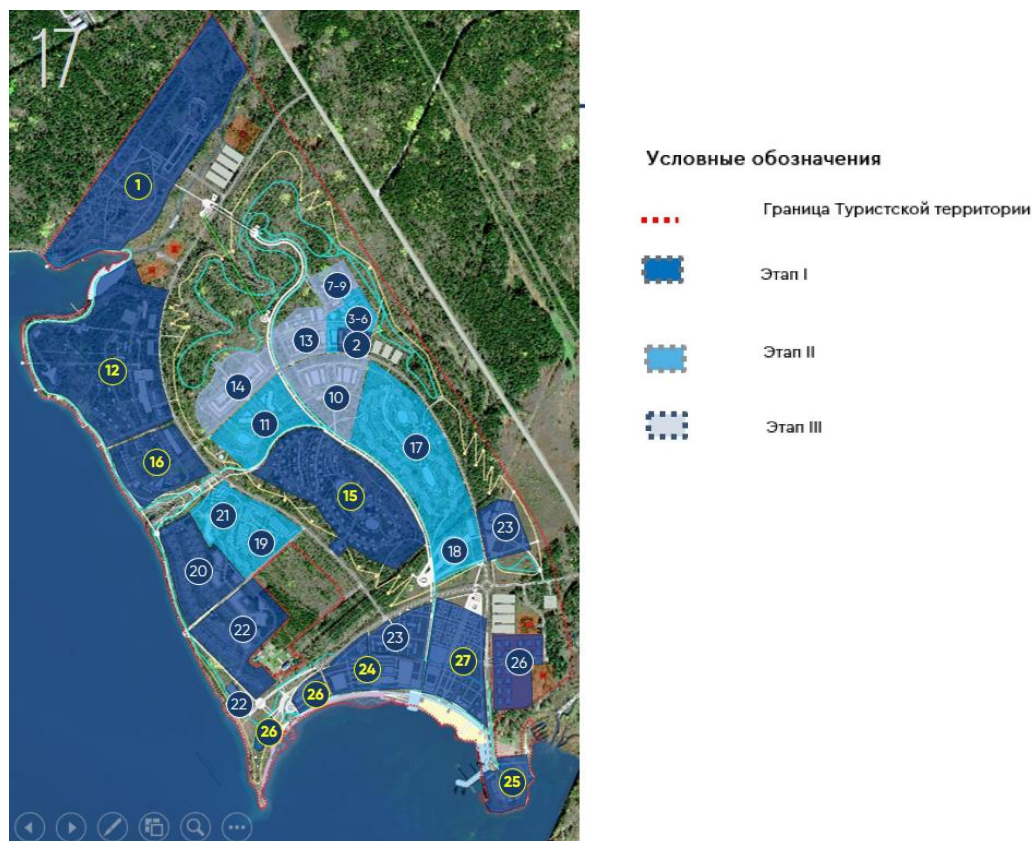
Параметр	1	2	3	4	5
Наименование организации	ДЗО ООО «Туризм.РФ Иркутская область»	ООО ТД «Гулливёр»	ООО «Сиблес»	ООО «БАЙКАЛПРЕСКОРТ»	ООО «УК Байкальская ривьера»
Год основания	2023	2015	2019	2016	2022
Род деятельности	Деятельность санаторно-курортных организаций, что включает в себя медицинскую помощь, осуществляемую медицинскими организациями (санаторно-курортными организациями) в профилактических, лечебных и реабилитационных целях на основе использования природных лечебных ресурсов в условиях пребывания в лечебно-оздоровительных местностях и на курортах (код по ОКВЭД 86.90.4).	Рыбоводство пресноводное (код по ОКВЭД 03.22).	Деятельность по очистке и уборке прочая (код по ОКВЭД 81.29).	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (код по ОКВЭД 55.10)	Деятельность холдинговых компаний (64.20)
Инвестиционный лот, реализация которого планируется инвестором	Большая часть инвестиционных лотов ТТ «Байкальская слобода»	Лот №25-27	Лот №1	Лот № 15,16	Лот №12

1.5. Предложения по разделению мастер-плана развития туристской территории на инвестиционные лоты

Реализация Проекта предполагается на туристской территории «Тальцы», расположенной в Иркутском районе Иркутской области, на Байкальском

тракте между городом Иркутск и поселком Листвянка. Туристская территория состоит из 16 земельных участков общей площадью 330 га. В рамках Проекта предполагается разбивка туристской территории на 27 инвестиционных лотов.

Рисунок 8. Карта-схема расположения инвестиционных лотов туристской территории «Тальцы»



Более подробные характеристики каждого инвестиционного лота представлены в следующей таблице.

Таблица 8. Характеристика инвестиционных лотов туристской территории «Тальцы»

№ лота	Объект	Кол-во номеров в комплексе	Управление после продажи конечным собственникам на открытом рынке	Кластер	Общая площадь, кв. м	Вместимость парковки, м-м	Этажность	Средняя площадь номера, кв. м
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -1»								
1	Парк маралов	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	2 165	-	-	-
	Глэмпинги у парка Маралов	120			5 280	24	1-2	35
	Банный комплекс с ритейлом	-			609	-	1-2	18
Комплексный туристический проект, 3*, 160 номеров, ТТ «Байкальская слобода -2»								
2	Гостиница для персонала	160	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	6760	32	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -3»								
3	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -4»								
4	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -5»								
5	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -6»								
6	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -7»								
7	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -8»								
8	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода -9»								

№ лота	Объект	Кол-во номеров в комплексе	Управление после продажи конечным собственникам на открытом рынке	Кластер	Общая площадь, кв. м	Вместимость парковки, м-м	Этажность	Средняя площадь номера, кв. м
9	Гостиница для персонала	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	4920	24	4	35
Комплексный туристический проект, 3*, 140 номеров, ТТ «Байкальская слобода-10»								
10	Гостиница семейного типа	140	Единая управляющая компания курорта	Лесной	9020	28	3	40
Комплексный туристический проект, 3*,4*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода-11»								
11	Таунхаусы в составе гостиницы семейного типа	20	Единая управляющая компания курорта	Лесной	6286	16	1	65
	Гостиница семейного типа	100			1430	20	3	40
Комплексный туристический проект, 4*+, 129 номеров, ТТ «Байкальская слобода-12»								
12	СПА комплекс с ритейлом, активностями и видовым рестораном	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Прибрежный	825	-	1	-
	Гостиница 4+* у СПА комплекса	120			17017	39	4	120
	Коттеджи у СПА комплекса	9			2277	-	1	230
Гостиница 3*, 170 номеров, ТТ «Байкальская слобода-13»								
13	Гостиница семейного типа	170	Единая управляющая компания курорта	Лесной	10906	34	3	40
Гостиница 3*, 170 номеров, ТТ «Байкальская слобода-14»								
14	Гостиница семейного типа	170	Единая управляющая компания курорта	Лесной	10906	34	3	40
Комплексный туристический проект, 4*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода-15»								
15	Гостиница семейного типа (Коттеджи-дуплексы)	120	Самостоятельное управление (инвестор)	Лесной	5500	36	1	40
Комплексный туристический проект, 4*, 162 номеров, ТТ «Байкальская слобода-16»								
16	Гостиница семейного типа	135		Прибрежный	10416	41	2-4	40-65

№ лота	Объект	Кол-во номеров в комплексе	Управление после продажи конечным собственником на открытом рынке	Кластер	Общая площадь, кв. м	Вместимость парковки, м-м	Этажность	Средняя площадь номера, кв. м
	Гостиница семейного типа (таунхаусы)	27	Самостоятельное управление (инвестор)					
	Ритейл вдоль Ангары, фудмолл	-			4829	-	1	-
Гостиница семейного типа 3*, 173, ТТ «Байкальская слобода-17»								
17	Гостиница семейного типа 3	173	Единая управляющая компания курорта	Прибрежный	12590	35	2	65
Аквапарк, ТТ «Байкальская слобода-18»								
18	Аквапарк	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Яхтенный	8250	-	1	-
Гостиница семейного типа 4*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода-19»								
19	Таунхаусы в составе гостиницы семейного типа	120	Единая управляющая компания курорта	Лесной	8800	36	2	65
Комплексный туристический проект, 4*, 150 номеров, ТТ «Байкальская слобода-20»								
20	Гостиница 4*	124	Самостоятельное управление (инвестор)	Прибрежный	8593	31	4	63
	Коттеджи	26			2288	7	1-2	80
Гостиница 3*, 150 номеров, ТТ «Байкальская слобода-21»								
21	Гостиница 3* у Велнесс-отеля	150	Самостоятельное управление (инвестор)	Прибрежный	7425	37	4	45
Комплексный туристический проект, 4*, 4*+, 276 номеров, ТТ «Байкальская слобода-22»								
22	Велнесс-отель - коттеджи 4*+	26	Самостоятельное управление (инвестор)	Прибрежный	1859	-	1-2	65
	Гостиница 4*+ - Велнесс-отель	250			37950	83	4	90
	Термальный комплекс	-			5500	-	1	-
Комплексный туристический проект, 4*, 130 номеров, ТТ «Байкальская слобода-23»								
23	Опен-эйр	-	Единая управляющая компания курорта	Яхтенный	10342	-	1-2	-
	Гостиница семейного типа	130			8171	-	3	40

№ лота	Объект	Кол-во номеров в комплексе	Управление после продажи конечным собственникам на открытом рынке	Кластер	Общая площадь, кв. м	Вместимость парковки, м-м	Этажность	Средняя площадь номера, кв. м
	Парковка у точки стартов экомаршрутов	-			14010	467	-	-
	Точка стартов экомаршрутов	-			242	-	2	-
Гостиница 4*, 250 номеров, ТТ «Байкальская слобода-24»								
24	Конгресс-отель 4* с конгресс центром	250	Самостоятельное управление (инвестор)	Яхтенный	20130	74	4	63
Рыбачья деревня, ТТ «Байкальская слобода-25»								
25	Рыбачья деревня	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Яхтенный	308	-	1	-
Комплексный туристический проект, марина, яхт-клуб, ТТ «Байкальская слобода-26»								
26	Маяк с ресторанным комплексом	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Яхтенный	550	83	2	-
	Ритейл вдоль марины				220		1	
	Пляж				8555		1	
	Яхтенная марина				20666		1	
Комплексный туристический проект, 3*, 120 номеров, ТТ «Байкальская слобода-27»								
27	Фудмолл	-	Самостоятельное управление (инвестор)	Яхтенный	1293	-	1	-
	Гостиница 3* у марины	120			5940	25	4	45
	Ремесленная деревня	-			1650	-	1	-