



КОНЦЕПЦИЯ БУТИК-ОТЕЛЯ НА БАЙКАЛЕ

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
КАТЕГОРИИ 5 ЗВЕЗД

г. Байкальск

ИДЕЯ ПРОЕКТА



Концепция бутик-отеля на берегу Озеро Байкала
Бутик-отель как «тихая точка силы» — место, где сочетаются:

- северная эстетика,
- локальная культура Байкала и Бурятии,
- современный комфорт,
- ощущение уединения и природной терапии.

Не просто гостиница, а эмоциональный опыт:
тишина, вода, огонь, дерево, лед, звездное небо.

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС КАТЕГОРИИ 5 ЗВЕЗД БУДЕТ ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ:



ГОСТИНИЦА

Площадь: **5 200 м²**

Нежилое здание (капитальный объект), до 3 этажей
Общее количество номеров – 80
Общее количество койко-мест размещения туристов – 160

ГОСТЕВЫЕ ДОМА

Площадь: **750 м²**

5 гостевых домов – нежилые здания (капитальные объекты), 1-2 этажа
Общее количество номеров – 5
Общее количество койко-мест размещения туристов – 30

РЕСТОРАН

Площадь: **500 м²**

Нежилое здание (капитальный объект), до 2 этажей
Общее количество посадочных мест – 200

ДАЙВИНГ-ЦЕНТР

Площадь: **150 м²**

Нежилое здание (капитальный объект), до 2 этажей

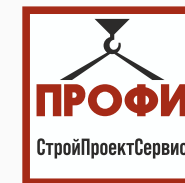
ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Площадь: **400 м²**

Нежилое здание (капитальный объект), до 2 этажей

Характеристики объектов будут уточнены по результатам разработки проектно-сметной документации

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ



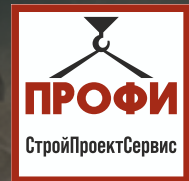
Формат:

- 80 номеров в основном корпусе
- 5 вилл
- Планируемый объем инвестиций: 3 млрд.

ЦА:

- Пары 25-50 лет
- Предприниматели / креативный класс
- Иностранные туристы
- Гости из Москвы, Петербурга, Азии
- Digital detox / slow travel аудитория

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ



- | | | | | | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------------|---|-------------------------|----|------------------|
| 1 | Главный гостиничный комплекс | 4 | Виллы (5 шт) | 7 | Костровая зона | | |
| 2 | Ресторан | 5 | Водные и термальные бассейны | 8 | Главная въездная группа | 10 | Техническая зона |
| 3 | Термы | 6 | Дайвинг-центр | 9 | Парковка | | |

ОСНОВНОЙ КОРПУС

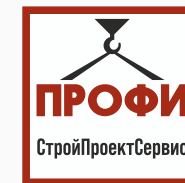
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

Главный корпус отеля - сердце курорта. Архитектура вдохновлена природой Байкала: натуральные материалы, панорамные виды, просторные террасы и уютные внутренние дворики.

Этажность: до 3 этажей

Площадь застройки: примерно 5 200 м²

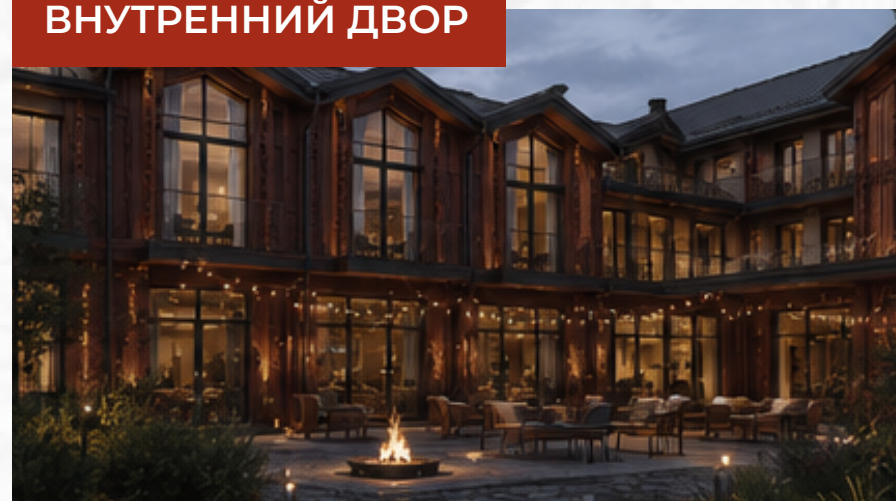
Назначение: гостиница, общественные зоны, ресторан, SPA-зона, террасы, внутренние дворики



ВХОДНАЯ ГРУППА



ВНУТРЕННИЙ ДВОР

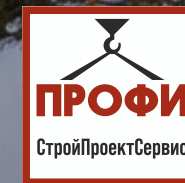


ЗАДНИЙ ФАСАД



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- 80 номеров различных категорий
- Ресторан с панорамным видом
- Термы и SPA-комплекс
- Лаунж-зоны и камины
- Конференц-зал
- Дайвинг-центр на берегу
- Парковка и зарядные станции



1. ЛЕСНАЯ ЛЕГЕНДА

- тёплое дерево и глубокие природные оттенки
- панорамное окно с видом на сосновый лес
- резные детали и традиционные орнаменты



2. БАЙКАЛЬСКИЙ РАССВЕТ

- светлая палитра с акцентами на природные текстуры
- панорамный вид на Байкал
- авторское панно с мотивами байкальской природы



3. СИБИРСКАЯ СКАЗКА

- тёплые терракотовые и бордовые оттенки
- настоящая изразцовая печь как арт-объект
- текстиль с традиционными узорами



4. КАМЕНЬ И ПАР

- минимализм и текстуры камня и микроцемента
- приватная термальная зона: ванна или купель с видом
- мягкое скрытое освещение



5. ЭТНО-ШИК

- современная интерпретация этнических мотивов
- резная мебель и орнаменты
- теплый свет и уютные текстуры



6. ОБЛАКА НАД ВОДОЙ

- мансардный номер с высоким потолком и деревянными балками
- ванна у окна с видом на Байкал
- воздушные светильники-облака



РЕСЕПШН / ЛОББИ-ЗОНА ОТЕЛЯ

Лобби бутик-отеля — это теплое атмосферное пространство, объединяющее современный комфорт и эстетику русского культурного кода.

В интерьере используются натуральные материалы, авторские декоративные элементы, этнические орнаменты и мягкое многослойное освещение.

Центральным акцентом выступает стойка ресепшн с художественной фактурой и элементами ручной работы.

Пространство создает ощущение камерности и уюта, позволяя гостям сразу погрузиться в атмосферу спокойствия, тепла и отдыха на Байкале.



ТЕРМЫ НА БАЙКАЛЕ

ГОРЯЧИЕ ИСТОЧНИКИ. СИЛА ВОДЫ И ЗЕМЛИ.

Термальный комплекс с открытыми и закрытыми бассейнами, банями и спа-пространствами. Гармония тепла и природы Байкала.



ПАНОРАМНАЯ ПАРНАЯ



КУПЕЛЬ С ТЕРМАЛЬНОЙ ВОДОЙ



ЗОНА ОТДЫХА



ТЕРРАСА С ВИДОМ НА БАЙКАЛ



ЗИМНЯЯ КУПЕЛЬ

МАТЕРИАЛЫ И ОТДЕЛКА



КЕДР
(ТОНИРОВКА)



ЛИСТВЕННИЦА
(ТЕРМООБРАБОТКА)



НАТУРАЛЬНЫЙ
КАМЕНЬ



КЕРАМИКА
(РУЧНОЙ РАБОТЫ)



МЕДЬ
(ПАТИНИРОВАННАЯ)



СТЕКЛО



ВОДА

ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСА

- Термальные источники
- Открытые горячие бассейны круглый год
- Панорамные виды на Байкал
- Бани и парные разных культур
- Спа-процедуры и массажи
- Фито-бар и зона релаксации
- Эко-архитектура и натуральные материалы



- 1 Входная группа
- 2 Гардеробные
- 3 Раздевалки
- 4 Парные и бани
- 5 Термальные бассейны (внутр.)
- 6 Термальные бассейны (откр.)
- 7 Купели
- 8 Зона отдыха
- 9 Спа-блок
- 10 Фито-бар
- 11 Технические помещения



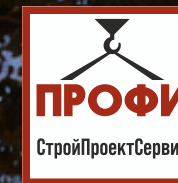
ЦЕНТРАЛЬНАЯ ВЪЕЗДНАЯ ЗОНА

Въездная группа бутик-отеля «Термы на Байкале» формирует первое впечатление о комплексе и задает атмосферу отдыха с первых минут пребывания.

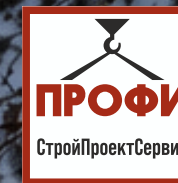
Архитектура выполнена в современном русском стиле с использованием натурального дерева, камня и декоративной подсветки.

Пространство организовано таким образом, чтобы подчеркнуть приватность, статусность и связь с природным окружением Байкала.

Гостей встречает уютная площадь с озеленением, навигацией и комфортной зоной высадки, плавно интегрированная в природный ландшафт.



РЕСТОРАН НАЦИОНАЛЬНОЙ БАЙКАЛЬСКОЙ КУХНИ



Ресторан является ключевым общественным пространством комплекса и отражает философию проекта через гастрономию, интерьер и атмосферу.

Концепция основана на современной интерпретации национальной байкальской и сибирской кухни с использованием локальных продуктов и традиционных рецептов.

Интерьер сочетает натуральное дерево, текстиль с этническими мотивами, декоративные элементы ручной работы и панорамные виды на природу Байкала.

Пространство ресторана формирует уникальный гастрономический опыт и подчеркивает идентичность бутик-отеля.



ДАЙВИНГ-ЦЕНТР

НА БАЙКАЛЕ

Современный дайвинг-центр премиум-класса с полным спектром услуг для подводных исследований Байкала круглый год.

- Подготовка и обучение драйверов
- Хранение и обслуживание оборудования
- Выход к пирсу и быстрое спускание на воду
- Зона отдыха и панорамный вид на озеро



МОЙКА И ХРАНЕНИЕ СНАРЯЖЕНИЯ



ВЫХОД К ВОДЕ



ЗОНА ОТДЫХА

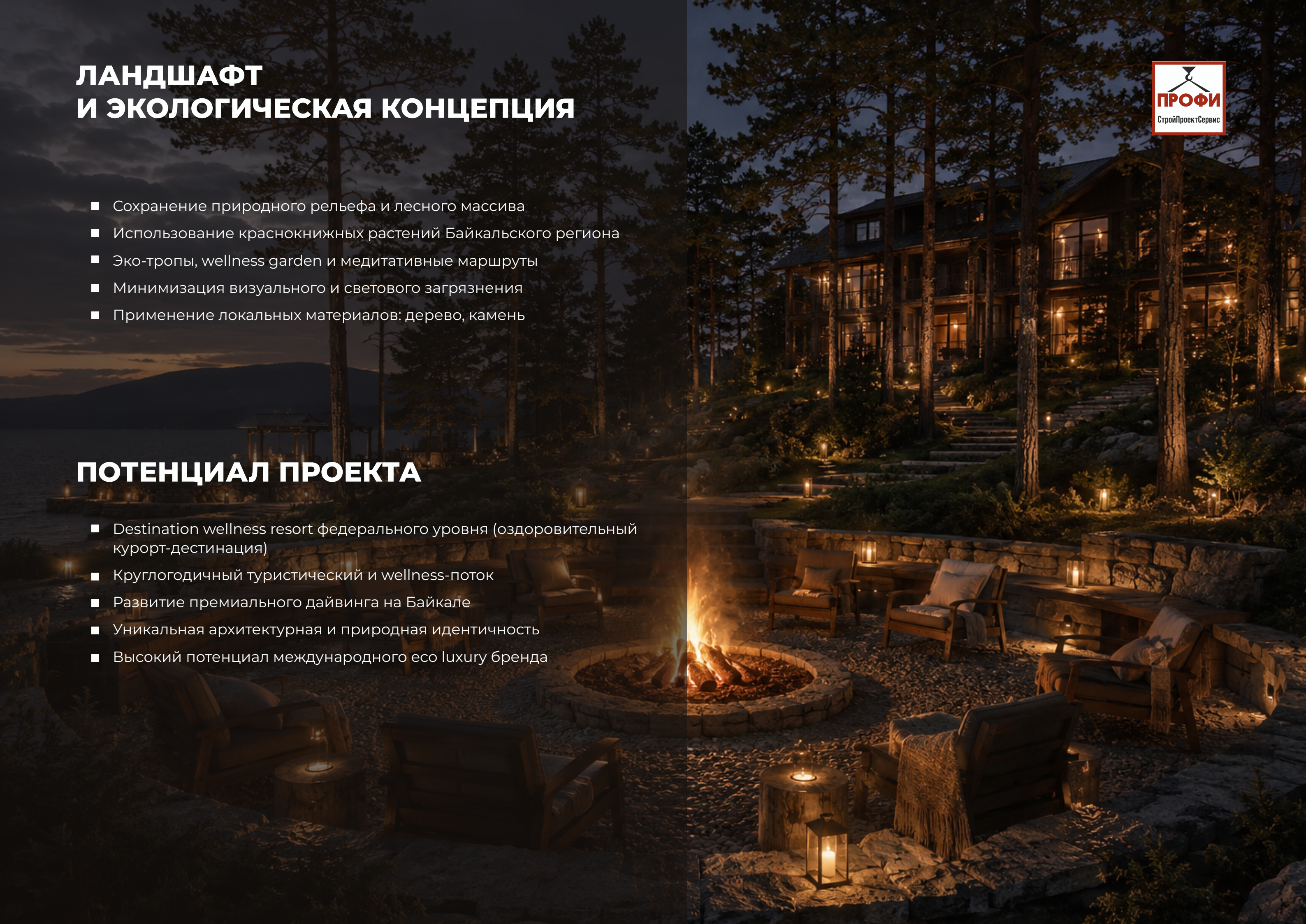


ЛАНДШАФТ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ

- Сохранение природного рельефа и лесного массива
- Использование краснокнижных растений Байкальского региона
- Эко-тропы, wellness garden и медитативные маршруты
- Минимизация визуального и светового загрязнения
- Применение локальных материалов: дерево, камень

ПОТЕНЦИАЛ ПРОЕКТА

- Destination wellness resort федерального уровня (оздоровительный курорт-дестинация)
- Круглогодичный туристический и wellness-поток
- Развитие премиального дайвинга на Байкале
- Уникальная архитектурная и природная идентичность
- Высокий потенциал международного eco luxury бренда



СТРУКТУРА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ, ТЫС. РУБ.



РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ	2027	2028	2029	2030	СТОИМОСТЬ
Предпроектные изыскания и проектные работы	80 000	—	—	—	80 000
Инженерное обеспечение (прокладка сетей)	—	20 000	60 000	10 000	90 000
Затраты на СМР Гостиничный комплекс	—	286 459,21	685 789,91	562 904,29	1 535 153,41
Затраты на СМР Ресторан	—	19 831,79	47 477,76	38 970,30	106 279,85
Затраты на СМР Термальный комплекс	—	15 865,43	37 982,21	31 176,24	85 023,88
Затраты на СМР Гостевые дома	—	36 358,28	87 042,57	71 445,54	194 846,39
Затраты на СМР Дайвинг-центр	—	3 966,36	9 495,55	7 794,06	21 255,97
Покупка оборудования	—	—	160 000	40 000	200 000
Прочее благоустройство территории	—	—	100 000	55 000	155 000
Аренда земельного участка	1,78	1,78	1,78	1,78	7,12
ИТОГО	80 001,78	382 482,86	1 187 789,78	817 292,21	2 467 566,63
НДС	17 600	84 145,84	261 313,36	179 803,89	542 863,09
ЗАТРАТЫ С НДС	97 601,78	466 628,70	1 449 103,14	997 096,10	3 010 429,72

Ангасолка
Слюдянка
Буровщина

БЮДЖЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА (СО ЛЬГОТАМИ ОЭЗ)



ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕД.ИЗМ.	ИТОГО	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Налоговые отчисления																	
НДФЛ	тыс.руб.	186 975,91	—	—	—	—	13 796,50	14 464,07	15 131,64	15 799,21	16 466,79	17 134,36	17 801,93	18 469,50	19 137,08	19 303,97	19 470,86
в т.ч. областной бюджет	тыс.руб.	109 848,35	—	—	—	—	8 105,44	8 497,64	8 889,84	9 282,04	9 674,24	10 066,44	10 458,63	10 850,83	11 243,03	11 341,08	11 439,13
в т.ч. местный бюджет	тыс.руб.	77 127,56	—	—	—	—	5 691,06	5 966,43	6 241,80	6 517,17	6 792,55	7 067,92	7 343,30	7 618,67	7 894,05	7 962,89	8 031,73
Налог на прибыль	тыс.руб.	788 863,00	—	—	—	—	59 738,00	58 893,00	61 687,00	64 634,00	67 741,00	71 013,00	74 458,00	78 082,00	81 891,00	85 895,00	84 831,00
в т.ч. федеральный бюджет	тыс.руб.	101 788,77	—	—	—	—	7 708,13	7 599,10	7 959,61	8 339,87	8 740,77	9 162,97	9 607,48	10 075,10	10 566,58	11 083,23	10 945,94
в т.ч. областной бюджет	тыс.руб.	687 074,23	—	—	—	—	52 029,87	51 293,90	53 727,39	56 294,13	59 000,23	61 850,03	64 850,52	68 006,90	71 324,42	74 811,77	73 885,06
НДС	тыс.руб.	188 477,94	—	—	—	—	13 796,50	14 464,07	15 131,64	15 799,21	16 466,79	17 134,36	17 801,93	18 469,50	19 137,08	19 804,65	20 472,22
в т.ч. федеральный бюджет	тыс.руб.	188 477,94	—	—	—	—	13 796,50	14 464,07	15 131,64	15 799,21	16 466,79	17 134,36	17 801,93	18 469,50	19 137,08	19 804,65	20 472,22
Налог на имущество	тыс.руб.	33 990,73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33 990,73
в т.ч. областной бюджет	тыс.руб.	33 990,73	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33 990,73
Туристический налог	тыс.руб.	423 325,36	—	—	—	—	31 291,02	32 561,56	33 883,69	35 259,50	36 691,18	38 180,99	39 731,29	41 344,54	43 023,30	44 770,21	46 588,06
в т.ч. местный бюджет	тыс.руб.	423 325,36	—	—	—	—	31 291,02	32 561,56	33 883,69	35 259,50	36 691,18	38 180,99	39 731,29	41 344,54	43 023,30	44 770,21	46 588,06
ИТОГО Налоговые отчисления	тыс.руб.	1 621 632,94	—	—	—	—	118 622,02	120 382,70	125 833,97	131 491,93	137 365,76	143 462,71	149 793,15	156 365,55	163 188,45	169 773,83	205 352,88
Арендная плата за земельный участок	тыс.руб.	26,73	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
в т.ч. местный бюджет	тыс.руб.	26,73	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Страховые взносы	тыс.руб.	435 797,70	—	—	—	—	32 156,45	33 712,41	35 268,36	36 824,32	38 380,28	39 936,24	41 492,19	43 048,15	44 604,11	44 993,10	45 382,09
Налоговые и неналоговые поступления ВСЕГО	тыс.руб.	2 057 457,38	1,78	1,78	1,78	1,78	150 780,25	154 096,89	161 104,12	168 318,03	175 747,82	183 400,73	191 287,13	199 415,48	207 794,35	214 768,72	250 736,75

НАЛОГОВЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ ПО УРОВНЯМ БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЫ РФ	ЕД.ИЗМ.	ИТОГО	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
в т.ч. местный бюджет	тыс.руб.	290 266,72	—	—	—	—	21 504,63	22 063,17	23 091,25	24 139,08	25 207,56	26 297,33	27 409,41	28 544,60	29 703,66	30 887,87	31 418,16
в т.ч. федеральный бюджет	тыс.руб.	830 913,30	—	—	—	—	60 135,31	59 791,54	62 617,23	65 576,16	68 674,46	71 916,47	75 309,15	78 857,73	82 567,45	86 152,86	119 314,92
в т.ч. областной бюджет	тыс.руб.	500 452,92	—	—	—	—	36 982,08	38 527,99	40 125,49	41 776,68	43 483,73	45 248,91	47 074,59	48 963,21	50 917,34	52 733,10	54 619,79
ИТОГО	тыс.руб.	1 621 632,94	—	—	—	—	118 622,02	120 382,70	125 833,97	131 491,93	137 365,76	143 462,71	149 793,15	156 365,55	163 188,45	169 773,83	205 352,88