



# Томская область

Асиновский район

Инвестиционное предложение

## Обустройство базы отдыха на реке Яя

Проект по развитию внутреннего туризма

Инициатор проекта: Администрация Асиновского района



# ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Наименование Обустройство базы отдыха на реке

Субъект РФ Томская область

Отрасль экономики Туризм

Цель проекта Развитие внутреннего туризма на территории Томской области

Краткое описание проекта  
Предполагаемая форма сделки

Модернизация летней базы отдыха, в настоящее время недействующей, расположенной на берегу реки Яя в 17 км от г. Асино Томской области, общей площадью 39,5 га.  
Территория находится в собственности администрации Асиновского района.  
Планируется заключить с потенциальным инвестором соглашение о муниципально-частном партнерстве, по которому объект соглашения будет передан инвестору в частную собственность при условии выполнения целей соглашения: модернизации существующих объектов и создании необходимой инфраструктуры для оказания туристических услуг.

Территория реализации Томская область, Асиновский район,  
Большедороховское сельское поселение

Тип проекта Модернизация существующего объекта

Стадия проекта Прединвестиционная

Срок и этапы реализации  
инвестиционного проекта Не определены



# ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

## Планируемые к оказанию услуги

Предполагается работа в среднем ценовом сегменте, доступном для большинства трудоспособного населения области

## Характеристики объектов на территории

Возможность масштабирования и (или) фрагментации проекта

- Размещение туристов в строениях для летнего или круглогодичного пребывания, кемпинговой зоне на территории базы отдыха, оснащенной обеспечивающей инфраструктурой (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, связь, подъездные пути и паркинги), благоустроенной и оборудованной для комфортного безопасного нахождения.
- Организация горячего питания
- Обеспечение доступности туристического оборудования, снаряжения, инвентаря, средств передвижения для туристической деятельности и отдыха на суше и воде.
- Обеспечение функционирования объектов рекреации, в т.ч. бассейна, бани, пляжа, причалов, спортивной и детской площадки, тропы здоровья, мест для рыбалки и т.п.
- Одноэтажные каркасные гостевые домики – 16
- Одноэтажные кирпичные корпуса (до 10 помещений внутри) - 2
- Здание столовой
- Административные и хозяйственные постройки
- Баня
- Детская, спортивная, танцевальная площадки

По соглашению с инвестором возможна поэтапная модернизация существующей территории базы, а также увеличение ее площади путем присоединения дополнительных земельных участков, находящимся в собственности муниципального образования.



# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ ИНВЕСТПРОЕКТА И МАРКЕТИНГ

Краткое описание рынка сбыта планируемой к оказанию услуги

Томская область

1,039 млн чел.

численность населения

596 540 чел.

трудоспособное население

77649,5 руб.

среднемесячная номинальная зарплата

Потенциальные потребители планируемой к оказанию услуги

› 700 тыс. человек

Жители Томской агломерации и ближайших муниципальных образований (взрослые и семьи с детьми)

564 927 чел. - г. Томск (семей - 213 180 ед.)

90145 чел. - Томский район

32925 чел. - Асиновский район

16313 чел. - Первомайский район

10973 чел. - Зырянский район

Размещение инвестиционного проекта относительно опорных пунктов соседних муниципальных образований



# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ ИНВЕСТПРОЕКТА И МАРКЕТИНГ

Объемы потребления туристических услуг в Томской области

**ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК  
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, тыс. чел.**



**ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ ТУРИСТСКОЙ И  
ГОСТИНИЧНОЙ ОТРАСЛЕЙ, млн руб.**



**ТОП-3 регионов  
по приросту туристов  
в Сибири в 2024 г.**



По данным сайта  
нацпроекты.рф

## Томская область



### Яркие события

Фестиваль ледовой скульптуры (январь)  
Праздник жимолости (июль)  
Праздник топора (август)



### Любопытные объекты

Деревянное зодчество  
Театр живых кукол «2ку»  
Музей славянской мифологии



### Оригинальные сувениры и сладости

Изделия из бересты  
Конфеты из сибирских ягод  
и кедрового ореха  
Варенье из шишек

# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ ИНВЕСТПРОЕКТА И МАРКЕТИНГ

## Объемы оказания аналогичных услуг в Томской области

### › 150 мест организованного отдыха

в т.ч. коттеджи и гостевые дома, глэмпинги, заимки, коттеджные комплексы, базы, санатории

95 ед. - в Томском районе

**3 ед.** – в Первомайском районе

**2 ед.** – в Зырянском районе

**В Асиновском районе места организованного отдыха отсутствуют**

Население Асиновского, Зырянского, Первомайского районов ≈ **60 тыс. человек**

Есть места размещения туристов:  
2 гостиницы в г. Асино

**г. Асино** 18 км от базы  
24 тыс. человек

**Доп. возможность для инвестора** оказывать платные услуги местному населению и туристам без размещения на территории базы:

- доступ на оборудованный безопасный пляж
- аренда плавсредств для отдыха на воде (лодки, катамараны)

## Конкурентные преимущества территории локализации инвестиционного проекта

### Маршрутная доступность

ближайшая автодорога регионального значения 69К-3 заасфальтирована;  
отрезок от базы отдыха до автодороги составляет 1,5 км (щебень, старый асфальт)

### Расположение проекта

Территория базы находится

- на открытой местности, не требуется работ по сносу лесных насаждений;
- около реки Яя: при этом существующие помещения паводковым водам недоступны; есть возможность оборудования безопасного пляжа для купания, причальных конструкций для использования плавсредств, мест для любительской рыбалки.

### Масштабирование

Есть возможность увеличения площади базы путем присоединения дополнительных земельных участков, находящимся в собственности муниципального образования.

# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ ИНВЕСТПРОЕКТА И МАРКЕТИНГ

Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта РФ

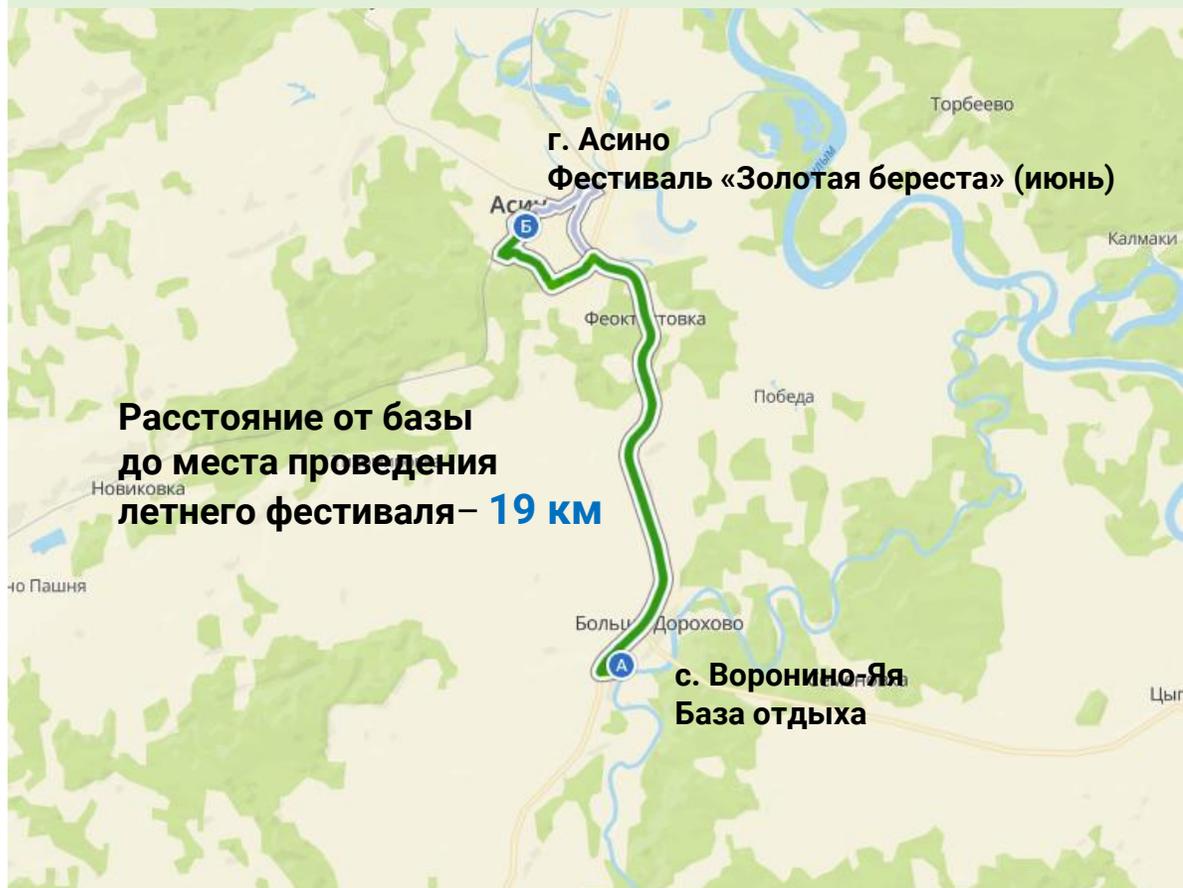


**VAN CLASSEN** — голландская деревня, расположенная в экологически чистом месте - с. Ягодное Асиновского района Томской области. Роботизированная ферма, производство натуральных сыров и масла, дом молока и огромная ветряная мельница. Компания организует экскурсии для детей и уютные гастрономические вечера для взрослых.



# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ ИНВЕСТПРОЕКТА И МАРКЕТИНГ

Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта РФ



Фестиваль декоративно-прикладного искусства «Золотая береста» - ежегодное мероприятие, презентующее бренд района – берестяной промысел. Традиционно проводится в июне, включает ярмарку, концертную программу и гастротур.



# АНАЛИЗ СЫРЬЕВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

## Домокомплекты из СИП-панелей для быстрого возведения малоэтажных домов

Производятся на заводе «Латат» (ООО «Монолит-Строй») - одном из крупнейших комплексов глубокой переработки древесины в Сибири – из структурно-изоляционных панелей, состоящих из двух слоёв OSB-плит и слоя утеплителя между ними.

### Преимущества домов из СИП-панелей

- **Быстрое возведение**  
Строительство дома занимает несколько месяцев.
- **Энергоэффективность**  
Дома хорошо сохраняют тепло зимой и прохладу летом, что позволяет экономить на отоплении и кондиционировании.
- **Прочность конструкции**  
Дома не требуют массивного фундамента, выдерживают сильные ветровые и снеговые нагрузки.
- **Доступная цена**  
Стоимость строительства дома из СИП-панелей ниже, чем стоимость строительства дома из других материалов.
- **Широкий выбор проектов**

Сократят инвестору сроки строительно-монтажных работ рамках замены или увеличения количества одноэтажных домов на территории базы



# ЛОКАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

## Кадастровые номера земельных участков, их площади

70:02:0200046:1633 -2130 кв. м	Долевая собственность:
70:02:0200046:1635 - 4009 кв. м	
70:02:0200046:1288 -3480 кв. м.	70:02:0200046:1305 - 31 м2 (трансформаторная подстанция)
70:02:0200046:1289 -5730 кв. м	
70:02:0200046:1637 -2403 кв. м.	70:02:0200046:1634 – 3337 м2 (дорога)
70:02:0200046:1292 -2339 кв. м.	
70:02:0200046:1293 -2471 кв. м.	
70:02:0200046:1294 -2701 кв. м.	
70:02:0200046:1296 -2530 кв. м.	
70:02:0200046:1297 -2890 кв. м.	
70:02:0200046:1299 -5445 кв. м.	

## Форма собственности на земельные участки

Муниципальная

## Категория земельных участков

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

## Вид разрешенного использования земельного участка

Для обслуживания базы отдыха «Яя»



# ЛОКАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

## Дорожная инфраструктура на земельном участке



На территории инвестпроекта  
**Грунтовый отрезок дороги**  
длиной 1 км

Ближайшая автодорога регионального значения **69К-3**.  
**Расстояние до автодороги - 1,5 км**  
(щебень, старый асфальт)

Ближайшая федеральная трасса **Р-255 «Сибирь» Новосибирск – Кемерово - Красноярск – Иркутск**.  
**Расстояние до трассы - 102 км**

## Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке



**Электрэнергия**

0,05 МВт



**Водоснабжение /  
Водоотведение**

Артезианская скважина.  
Есть водонапорная башня.  
Водоснабжение:  
только в здании столовой



**Газоснабжение**

Отсутствует. Ближайшая точка присоединения к сетям газоснабжения находится на расстоянии 1,5 км

## Дополнительная информация о земельном участке и объектах недвижимого имущества на земельном участке

### ТЕРРИТОРИЯ

Ограждена.  
Нуждается в благоустройстве и декоративном озеленении. Объектов в центральной части базы нет, есть возможность размещения объектов для отдыха, купания и спорта. Необходимо обустройство паркинга.

### ЖИЛАЯ ЗОНА

Строения расположены вдоль границ базы, средняя площадь деревянного домика – 27 м<sup>2</sup>. Строения – летнего типа, не утеплены. Все здания нуждаются в ремонте, подключении к водоснабжению и водоотведению. Санитарные узлы уличного типа. Кирпичным зданиям (2 корпуса, столовая) капитальный ремонт не требуется.

### ДОПОЛНИТЕЛЬНО

База находится на открытой местности и хорошо продувается, что значительно уменьшает количество насекомых в летний период. Расстояние от базы до реки – около 100 м, по правой границе расположено озеро: есть возможность обустройства пляжа и причальной конструкции для проката плавсредств, рыбалки.



Въезд на базу. Территория огорожена



Водонапорная башня



Вид на базу со стороны въезда.  
Жилые строения расположены вдоль  
правой и левой границ территории.



Деревянное строение - баня



Два кирпичных одноэтажных строения площадью по 245 м2 – корпуса  
для размещения гостей в номерах-комнатах





Кирпичное здание столовой  
площадью 348 м2



Спортивная и танцевальная площадки  
расположены в центральной части  
базы, напротив здания столовой



Трансформаторная подстанция:  
70:02:0200046:1305



В центральной части инвестпроекта находится обширное пустое пространство,  
подходящее для размещения объектов отдыха, спорта, купания, ландшафтного дизайна



Детская площадка



Входящие в состав инвестпроекта деревянные строения площадью 27 м<sup>2</sup>, расположенные по правой стороне базы от места въезда



## ВЫХОД К РЕКЕ



На территории инвестпроекта оборудован выход и спуск к реке Яя



Со стороны спуска находится речной яр



Берегу предшествует земельный участок, подходящий для оборудования насыпного пляжа, установки шезлонгов, зонтиков



Песчаные пляжи находятся на противоположном берегу реки, ранее здесь был оборудован понтонный мост

## ВЫХОД К ОЗЕРУ



Озеро находится по правой границе базы, берег не оборудован



Ранее на берегу находились причальные конструкции для использования плавсредств

# ИНОЕ РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Ключевые меры государственной поддержки в регионе **в сфере инвестдеятельности**

## Льготные займы МКК Фонда микрофинансирования Томской области

инвестиционная деятельность

**От 50 тыс. до 2,5 млн. руб.**

**сроком до 3 лет**

**Ставка 50-75%** от ключевой ставки Банка России на дату заключения договора микрозайма

\*зависит от целей кредитования

**Поручительство / Залог**

## НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ

НА ИМУЩЕСТВО

**50% суммы, зачисляемой в областной бюджет на срок 5 лет после ввода объекта основных средств в эксплуатацию**

## СУБСИДИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В ОБЪЕКТЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

ДО 5 МЛН РУБ. В ГОД ПО КАЖДОМУ НАПРАВЛЕНИЮ

по плате за технологическое присоединение

**50%**  
от суммы платы

по уплате % по кредитам

**70% затрат,** если ставка ЦБ РФ (на дату заключения договора) более или равна 11,5% или если ставка по кредитному договору менее 8%; **8% годовых** – в иных случаях

по уплате лизинговых платежей

**Ставка ЦБ РФ (на дату заключения договора) – 2 п. п. от остаточной суммы лизинговых платежей,** если ставка ЦБ РФ более или равна 11,5%; **8% годовых от остаточной суммы** – в иных случаях

# ИНОЕ РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

## Ключевые меры государственной поддержки в регионе в сфере туризма

### «ЕДИНАЯ СУБСИДИЯ» ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КОНКУРС МЕЖДУ РЕГИОНАМИ (2025-2027 ГГ.)

В т.ч. направления поддержки:

- Создание объектов кемпинг-размещения, кемпстоянок, приобретение кемпинговых палаток, оборудования, используемого для организации пребывания, включая обустройство жилой и рекреационной зон, оборудование сан. узлов (мест общего пользования), обеспечение доступа для лиц с ОВЗ, создание системы визуальной информации и навигации.
- Обустройство пляжей
- Создание плавучих причалов (некапитальных причальных сооружений).

**Софинансирование предпринимателем - не менее 30%**

### ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КОНКУРС НА ПОДДЕРЖКУ СОЗДАНИЯ МОДУЛЬНЫХ (НЕКАПИТАЛЬНЫХ) СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ (2025-2027 ГГ.)

**Не более 1,5 млн на 1 номер /  
Не более 50% от стоимости инвестпроекта**

Основные критерии оценки участников:

1. Наличие на земельном участке и прилегающих к нему ЗУ:

- обеспечивающей инфраструктуры (объекты водоснабжения и водоотведения, связь, энергоснабжение, подъездные и автомобильные дороги);
- объектов общественного питания, туристского показа и посещения, торговли;
- гостиничной инфраструктуры.

2. Создание более 50 номеров в модульных некапитальных средствах размещения

3. Реализация проекта

- вблизи автомобильного туристического маршрута ( в т. ч. приоритетного) в радиусе не более 5 км от участков автомобильных дорог федерального значения и(или) не более 3 км от участков автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, в том числе в составе многофункциональной зоны дорожного сервиса

### СУБСИДИИ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ ЧАСТИ ЗАТРАТ СУБЪЕКТАМ МСП НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ТУРИЗМА

В т.ч. направления расходов:

- приобретение модульных некапитальных средств размещения;
- приобретение мобильных бань с доставкой и монтажом;
- приобретение, доставка и установка тур. оборудования, снаряжения, инвентаря (в том числе спортивного), средств передвижения (велосипеды, самокаты, электросамокаты, прогулочные катера и снегоходы, мототехника (включая мотовездеходы), экипировки, товаров для отдыха, детских и спортивных комплексов, предназначенных для обеспечения туристской деятельности, эксплуатации туристских ресурсов и объектов туристского показа, пунктов проката;
- организация доступности туристических ресурсов и объектов туристического показа, пунктов проката, в том числе для людей с ОВЗ;
- организация круглогодичного функционирования и расширение доступности бассейнов.

**Минимальная доля средств предпринимателя – 50% от стоимости проекта.**

# ИНОЕ РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Кадровое обеспечение



Асиновский техникум  
промышленной индустрии  
и сервиса

г. Асино расположен в 18 км  
от территории базы

- 35.02.12 Садово-парковое и ландшафтное строительство  
Специальность «Техник»

- 35.01.24 Управляющий сельской усадьбой  
Специальность «Агент по закупкам, учетчик, водитель  
автомобиля»

- 43.01.09 Повар, кондитер



Информационная | Административная | Юридическая  
поддержка бизнес-проектов на территории Томской области

- Содействуем появлению новых предприятий в регионе
- Помогаем масштабированию бизнеса
- Поддерживаем жилищное строительство и туризм



Подберем **земельный участок**  
под требования инвестиционного проекта

Проконсультируем по вопросам  
предоставления **мер государственной  
поддержки**

Окажем содействие в **получении  
разрешительной документации**

По вопросам, связанным с инвестиционными предложениями региона, обращайтесь в «Агентство инвестиционного развития Томской области»

✉ [info@tomskinvestor.ru](mailto:info@tomskinvestor.ru)

**Центр развития бизнеса**

г. Томск, ул. Студенческая,  
2а, 3 этаж

ПН-ЧТ 9:00-18:00,

ПТ 9:00-17:00

(обед 12:30-13:30 )

**Директор:**

Стуканов Павел Алексеевич

8 (3822) 908-031,

[stukanov@tomskinvestor.ru](mailto:stukanov@tomskinvestor.ru)

**Заместитель директора:**

Нуруллина Наталия Ильгизьяровна

8 (3822) 908-032,

[nurullina@tomskinvestor.ru](mailto:nurullina@tomskinvestor.ru)



 [vk.com/invest.agentstvo.tomsk](https://vk.com/invest.agentstvo.tomsk)

Объединенный паблик  
инвестиционно-промышленной  
команды региона

Работаем оперативно  
на безвозмездной основе