



Правительство  
Мурманской области

# КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «НОВЫЙ МУРМАНСК»

Проект реновации территории бывшего Мурманского судоремонтного завода



2022

#насевережить

# МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ – ФЛАГМАН РАЗВИТИЯ АРКТИКИ

## Мурманск – столица Арктики



Мурманск **самый крупный город** за Полярным кругом **в мире**



**Единственный незамерзающий** северный порт в России

**> 10 км**

протяженность города  
вдоль береговой линии

**57 км**

длина  
Кольского залива



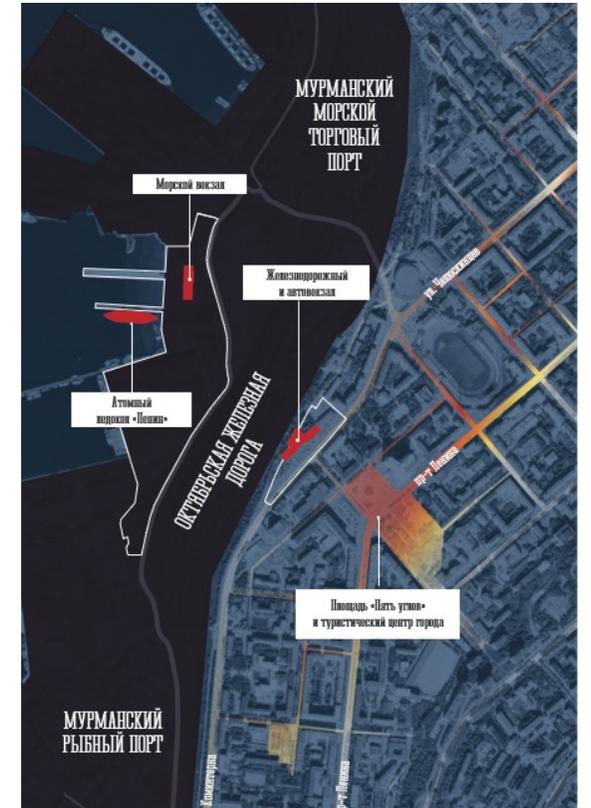
Население Мурманска и агломерации – **350 тыс. человек**



Средняя зарплата **94 709 руб.**

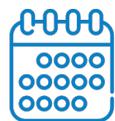
# «НОВЫЙ МУРМАНСК»

ТЕРРИТОРИЯ БЫВШЕГО МУРМАНСКОГО СУДОРЕМОНТНОГО ЗАВОДА МОРСКОГО ФЛОТА



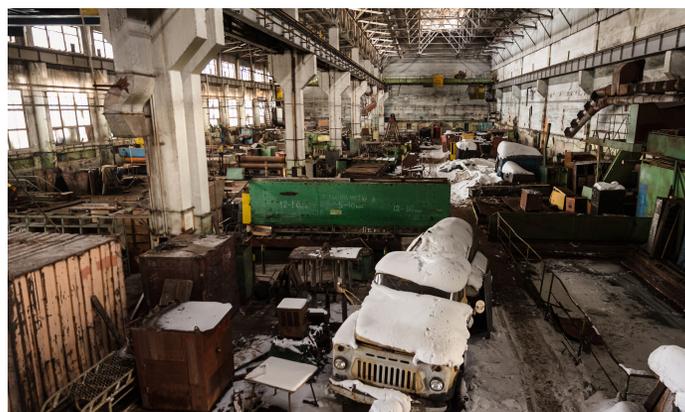
Масштабная реновация неработающего судоремонтного предприятия в уникальное городское пространство в центре Мурманска

# СУДОРЕМОНТНЫЙ ЗАВОД



2012

завод признан банкротом и до настоящего времени не эксплуатируется по прямому назначению



# МУРМАНСК В 2030 ГОДУ — МЕЖДУНАРОДНАЯ СТОЛИЦА ЗАПОЛЯРЬЯ



## ТУРИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

до **1,8** млн чел. годовая  
посещаемость территории проекта



## ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

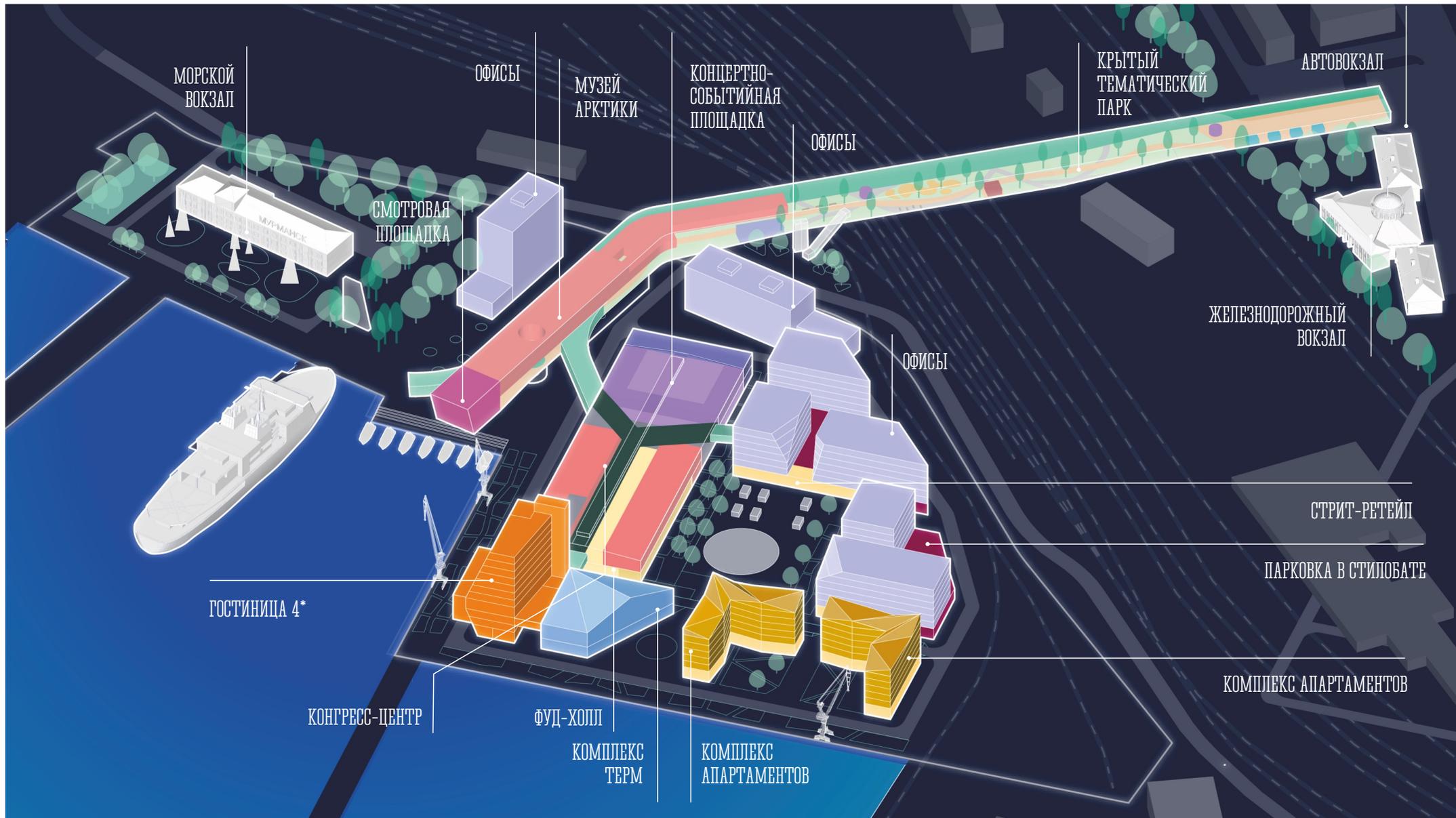
до **50** мероприятий регионального  
и федерального уровня в год



## ВИТРИНА АРКТИЧЕСКОЙ УРБАНИСТИКИ

инновационные подходы  
к проектированию городов в АЗРФ

# ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПРОЕКТА



Правительство  
Мурманской  
области

Концедент

2022 — 2029  
годы

Инвестиционная  
стадия

10 лет  
налоговых  
льгот

При получении  
статуса  
резидента АЗРФ

4,55  
млрд руб.

17,6  
млрд руб., без НДС

Стоимость  
создания  
из них каппрант  
2,1 млрд руб.

23  
года

Эксплуатационная  
стадия

Реконструкция  
улично-  
дорожной сети

Администрация  
города Мурманска

Одобен  
инфраструктурный  
бюджетный кредит

Средства будут направлены  
на создание «Крытого  
тематического парка»  
(включая музей Арктики),  
инженерной и транспортной  
инфраструктуры проекта



Объекты  
концессионного  
соглашения

- ✔ ЛОТ 1. Крытый тематический парк и Музей Арктики (новое строительство)
- ✔ ЛОТ 2. Конгресс-центр, событийная площадка и фуд-холл (реконструкция)



Имущество инвестора,  
создаваемое при  
реализации проекта

- ✔ Гостиница, апартаменты и офисы
- ✔ Термы



СТАТУС

- ✔ Земельный участок (стадия изъятия в рамках КРТ)
- ✔ Команда проекта в Минвостокразвития РФ, Корпорацией развития Дальнего Востока и Арктики, ВЭБ.РФ
- ✔ Мастер-план проекта (КБ «Стрелка»)

# ЛОТ «КРЫТЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРК И МУЗЕЙ»

10 000 кв. м

общая площадь парка

1 этаж

крытого парка

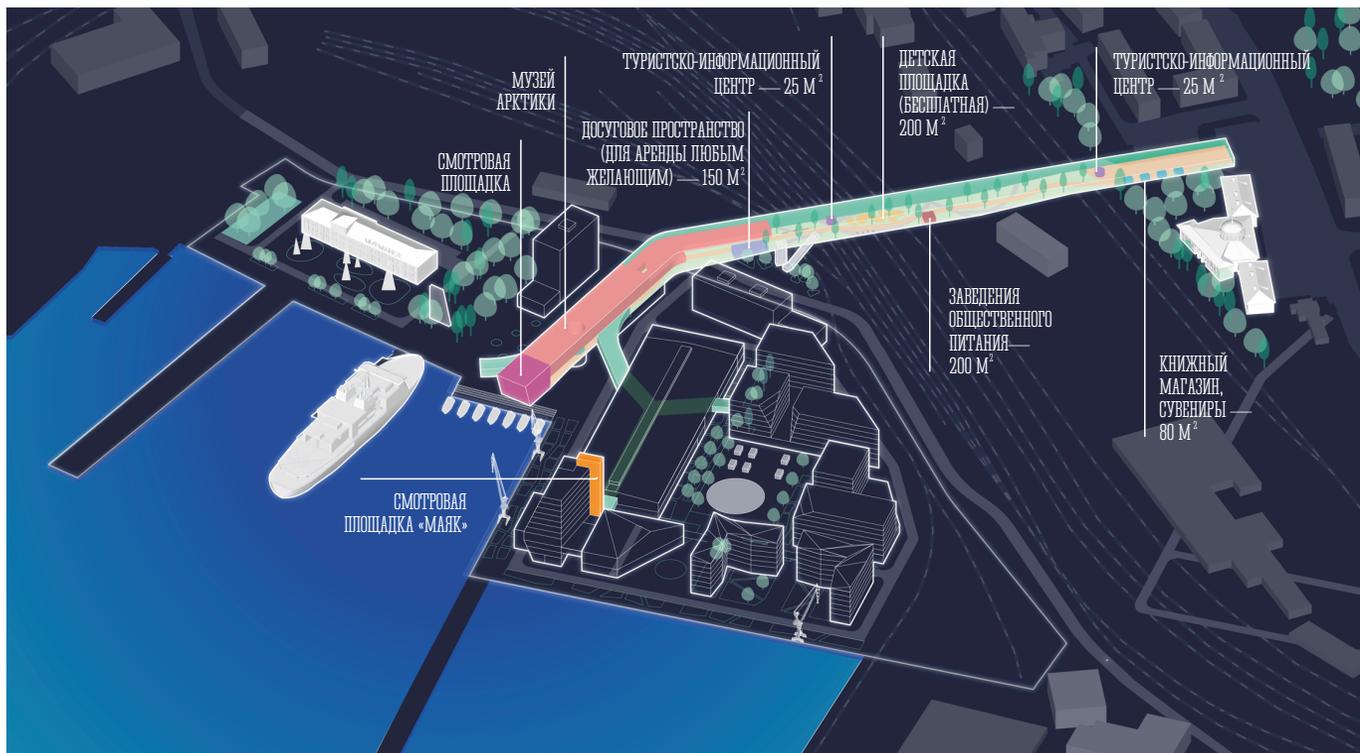
~480 м

протяженность парка

4,4 млрд руб.

объем инвестиций

Земельный участок: 51:20:0003047:124



## ВЫСТАВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ИНСТАЛЛЯЦИЙ

Кульминация музейного маршрута — остекленная смотровая площадка с видом на Кольский залив, позволяющая наблюдать северное сияние, и инсталляция, посвященная особенностям арктического региона



# ЛОТ «КРЫТЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРК И МУЗЕЙ»

## Индикативные показатели

Объем капвложений, в т.ч.	4,4	млрд руб.
2022	0,1	млрд руб.
2023	1,2	млрд руб.
2024	1,6	млрд руб.
2025	1,3	млрд руб.
Публичная сторона - объем капвложений	26%	доля
Публичная сторона - капгрант (в т.ч. за счёт ИБК)	1,1	млрд руб.
Частная сторона - объем кап вложений	74%	доля
Частная сторона - объем капвложений	3,2	млрд руб.
Дисконтированный срок окупаемости	>20	лет
Стоимость собственного капитала	15%	годовых
Стоимость заемного капитала	Не более 10%	годовых

## Распределение обязательств по концессионному соглашению

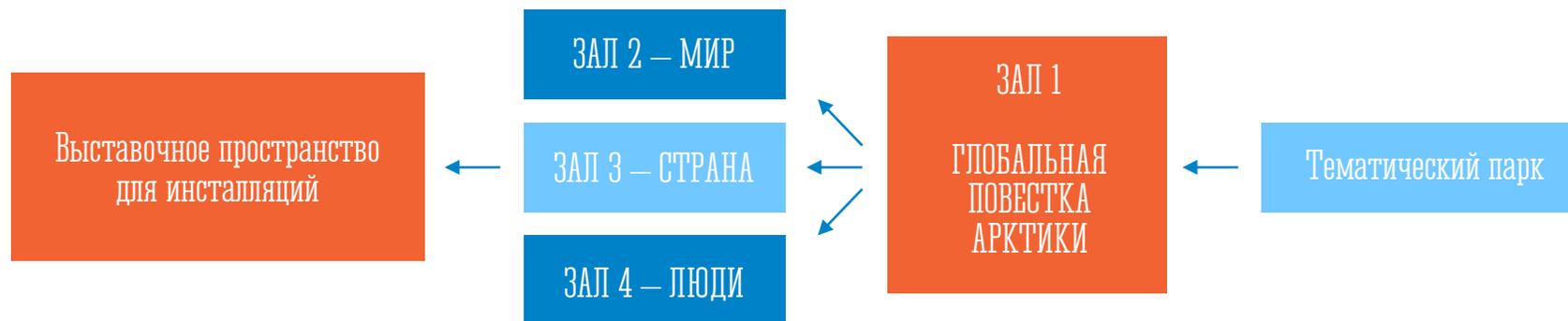
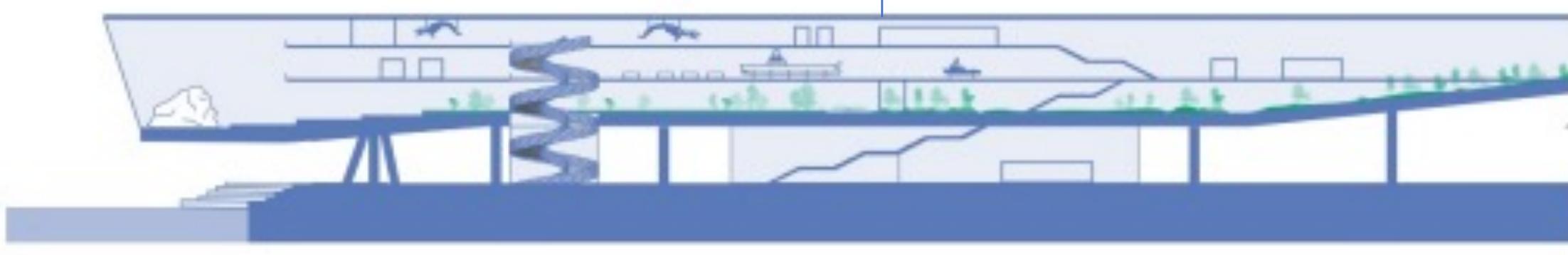


## Источники выручки концессионера

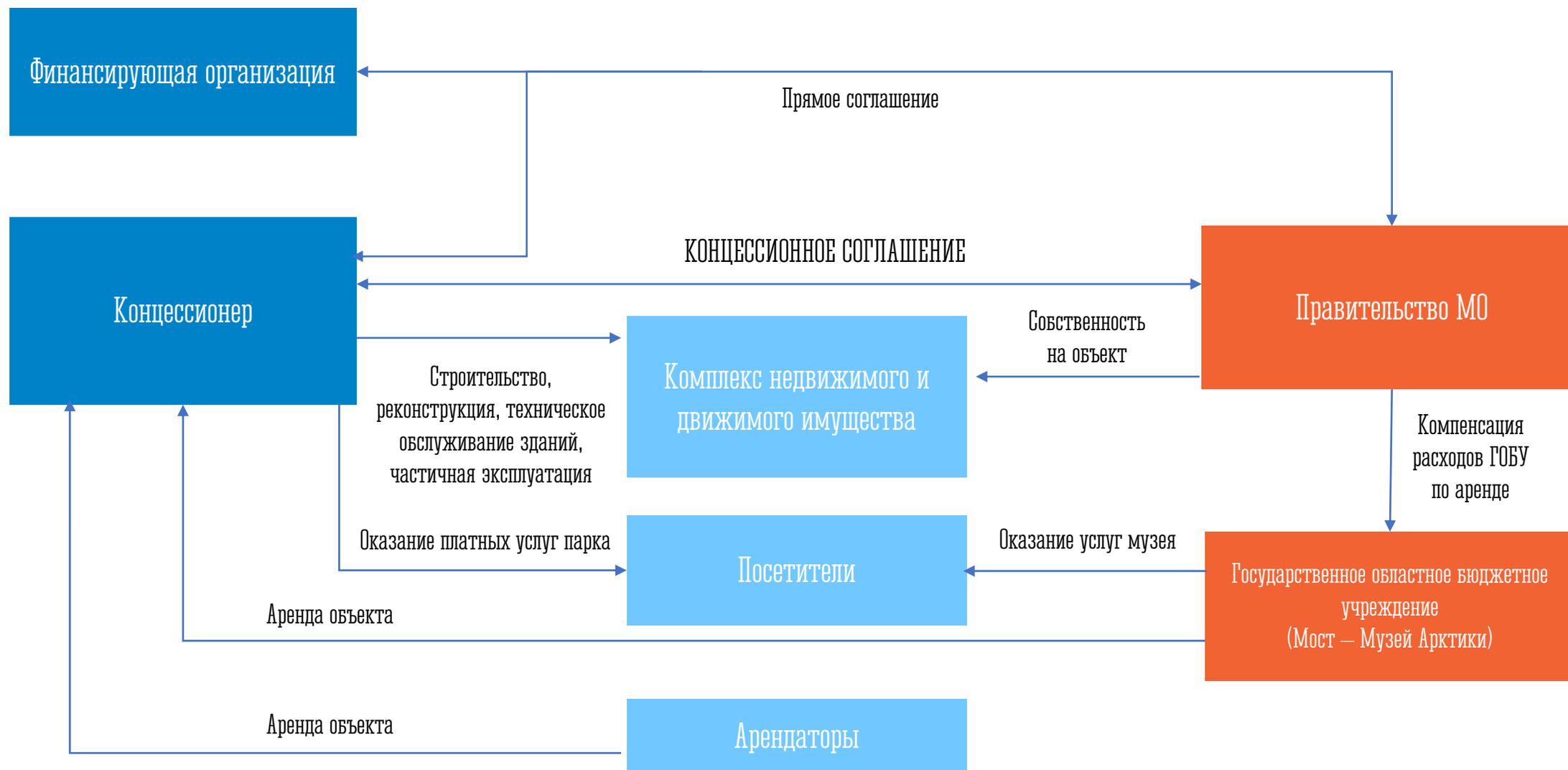
- ✓ от сдачи площадей под музей учреждению Концедента
- ✓ от сдачи коммерческих площадей

# ЛОТ «КРЫТЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРК И МУЗЕЙ»

Пространственная организация парка представляет собой многослойную систему, которая видоизменяется от функциональной программы на три сегмента



# ЛОТ «КРЫТЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПАРК И МУЗЕЙ» ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА



# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ

РИСКИ		ВЛИЯНИЕ НА ПРОЕКТ	ВЕРОЯТНОСТЬ	КОНЦЕДЕНТ / ПП	КОНЦЕССИОНЕР / ЧП
1	Земельный участок	○ ○ ○	○ ○	✓	
2	Обеспечение инженерных коммуникаций	○ ○	○ ○	✓	✓
3	Срок / стоимость проектирования	○ ○ ○	○ ○ ○		✓
4	Рост стоимости проекта по итогу ГЭ	○ ○	○ ○ ○	✓	✓
5	Рост сроков / стоимости строительства	○ ○ ○	○ ○		✓
6	Ухудшение условий кредитования	○ ○	○ ○		✓
7	Ухудшение условий финансирования ОК*	○	○		✓
8	Риски государственного регулирования	○ ○	○ ○	✓	
9	Операционные и технологические риски	○ ○ ○	○ ○		✓
10	Ущерб третьих лиц / ОНС**	○	○	✓	✓

# ЛОТ «КОНГРЕСС—ЦЕНТР, СОБЫТИЙНАЯ ПЛОЩАДКА И ФУД-ХОЛЛ»

## Имущество концедента

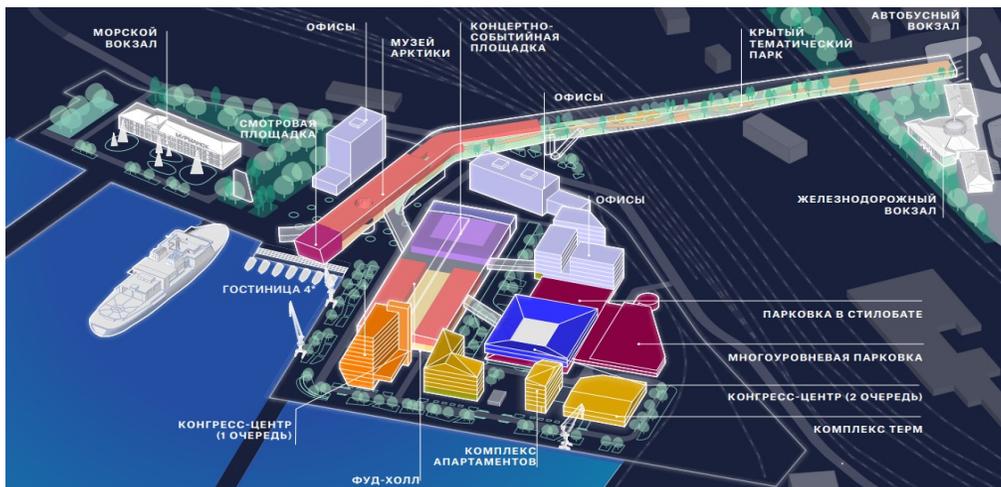
	Площадь, м <sup>2</sup>	
Фуд-холл	5 300	20 концепций 5 ресторанов
Событийная площадка	6 100	зал до 1500 чел.
Конгресс-центр	3 200	залы до 1400 чел. 4 кинозала

## Имущество концессионера

	Площадь, м <sup>2</sup>	Ключевые характеристики
Гостиница 4*	11 600	200 номеров
Офисы	15480	Реконструкция офисных зданий
Офисы	6360	Новое строительство
Апартаменты	6000	100 апартаментов
Комплекс терм	2000	

от 3,7  
млрд руб.

Объём  
инвестиций



ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
УЧАСТОК



51:20:0003047:124

2027  
год

Ввод

# ЛОТ «КОНГРЕСС—ЦЕНТР, СОБЫТИЙНАЯ ПЛОЩАДКА И ФУД-ХОЛЛ»

14 405 кв. м

общая площадь помещений

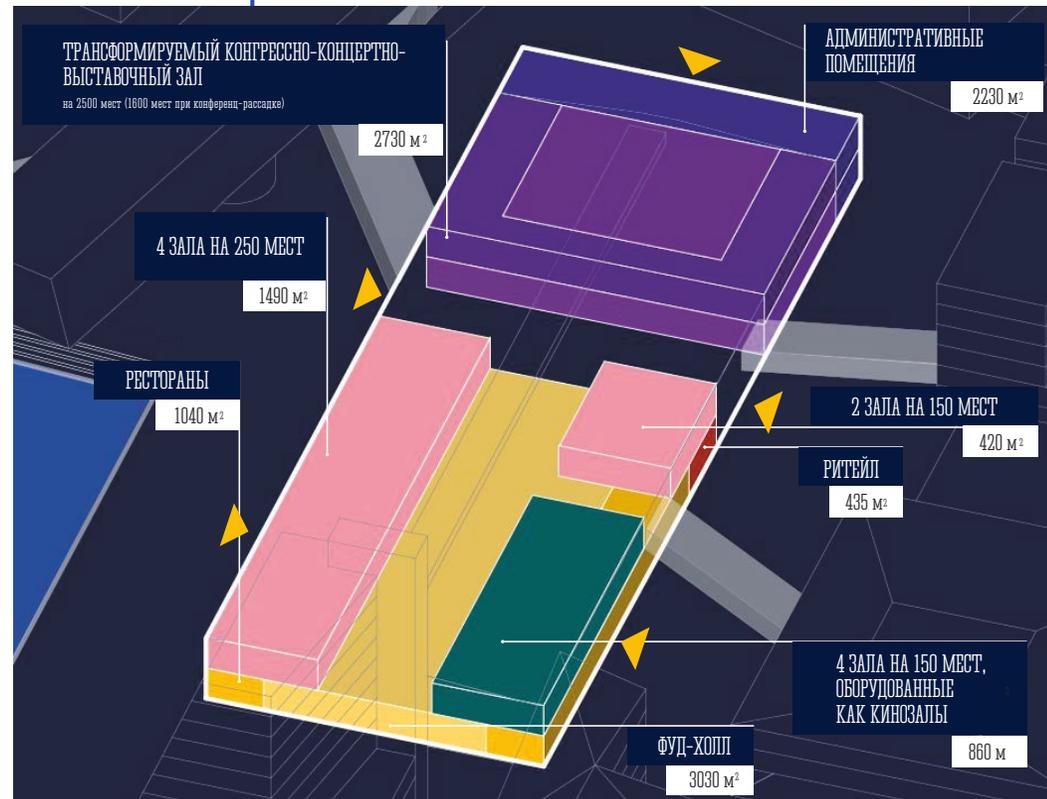
без учета переходов к тематическому парку, конгресс-центру и гостинице

2-4 этажа

здание корпусного цеха занимает 2 этажа и 4 этажа пристроенных помещений для администрации и персонала

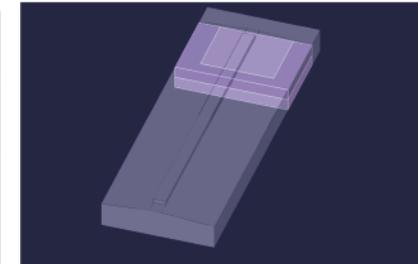
Здание корпусного цеха имеет потенциал для организации многофункциональной программы и наполнения различными мероприятиями концертно-событийного и делового характера

Главный вход в здание

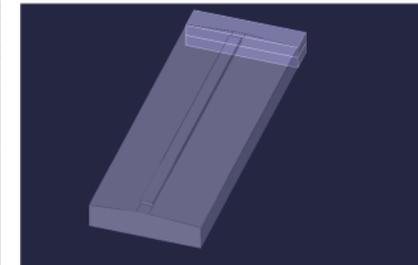


Фуд-холл, рестораны и ритейл

20 концепций  
5 полноценных ресторанов



Событийная площадка с балконом



Помещения администрации, персонала и артистов



Конференц-залы, трансформируемые в кинозалы

# ЛОТ «КОНГРЕСС—ЦЕНТР, СОБЫТИЙНАЯ ПЛОЩАДКА И ФУД-ХОЛЛ»

Индикативные показатели		
Срок КС	30	лет
Объем капвложений, в т.ч.	3,7	млрд руб.
2024	1,2	млрд руб.
2025	1,2	млрд руб.
2026	1,3	млрд руб.
Публичная сторона - капгрант	1	млрд руб.
СПК - объем капвложений	1,2	млрд руб.
Доля участия в СПК инвестора	50%	доля
Доля участия в СПК ООО «КДЦ «Новый Мурманск»»	15%	доля
Доля участия в СПК АО «Корпорация Туризм.РФ» (после одобрения)	35%	доля
Заемные средства	1,5	млрд руб.
Дисконтированный срок окупаемости	>20	лет
Стоимость собственного капитала	15%	годовых
Стоимость заемного капитала	не более 10%	годовых



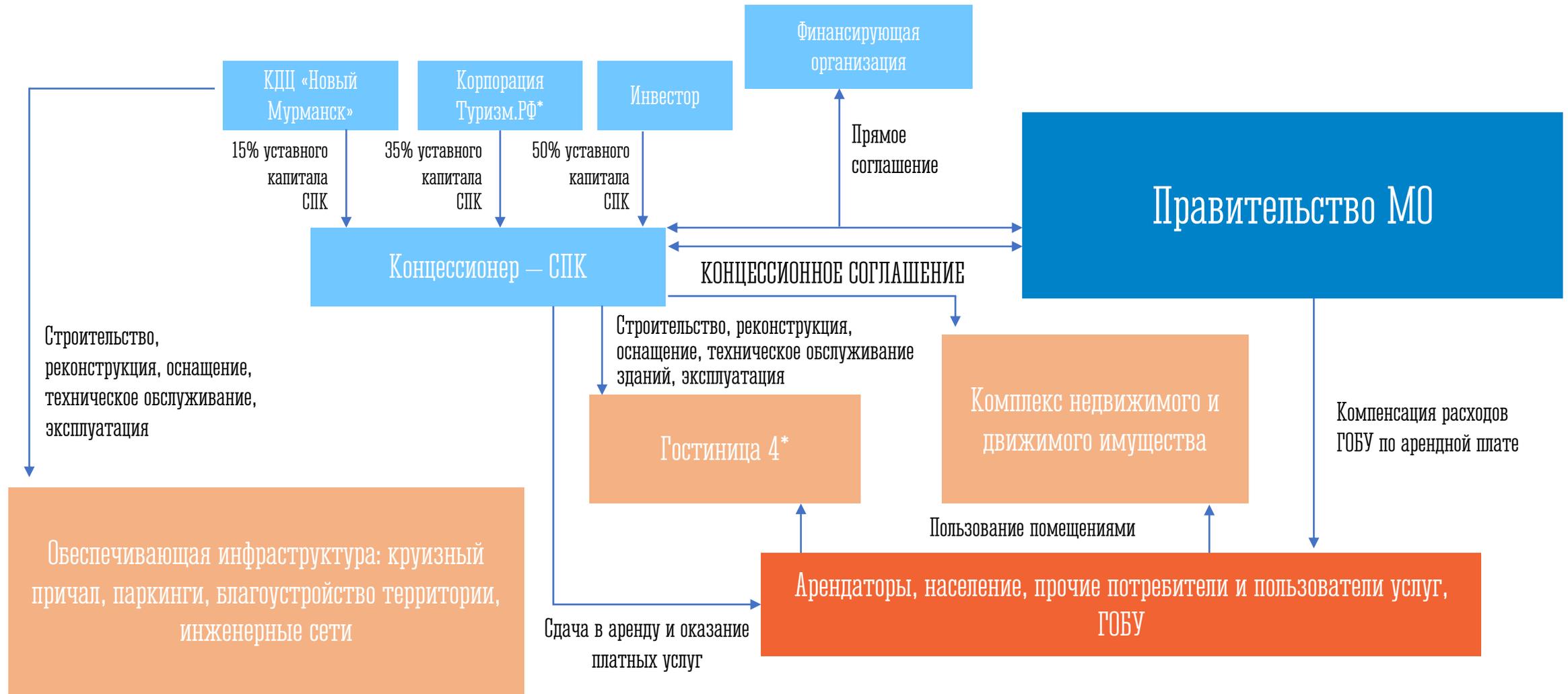


**Источники  
выручки  
концессионера**

- ✓ от сдачи площадей учреждению Концедента под конгресс—центр, событийную площадку и фуд—холл
- ✓ от сдачи коммерческих площадей

# ЛОТ «КОНГРЕСС—ЦЕНТР, СОБЫТИЙНАЯ ПЛОЩАДКА И ФУД-ХОЛЛ»

## ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

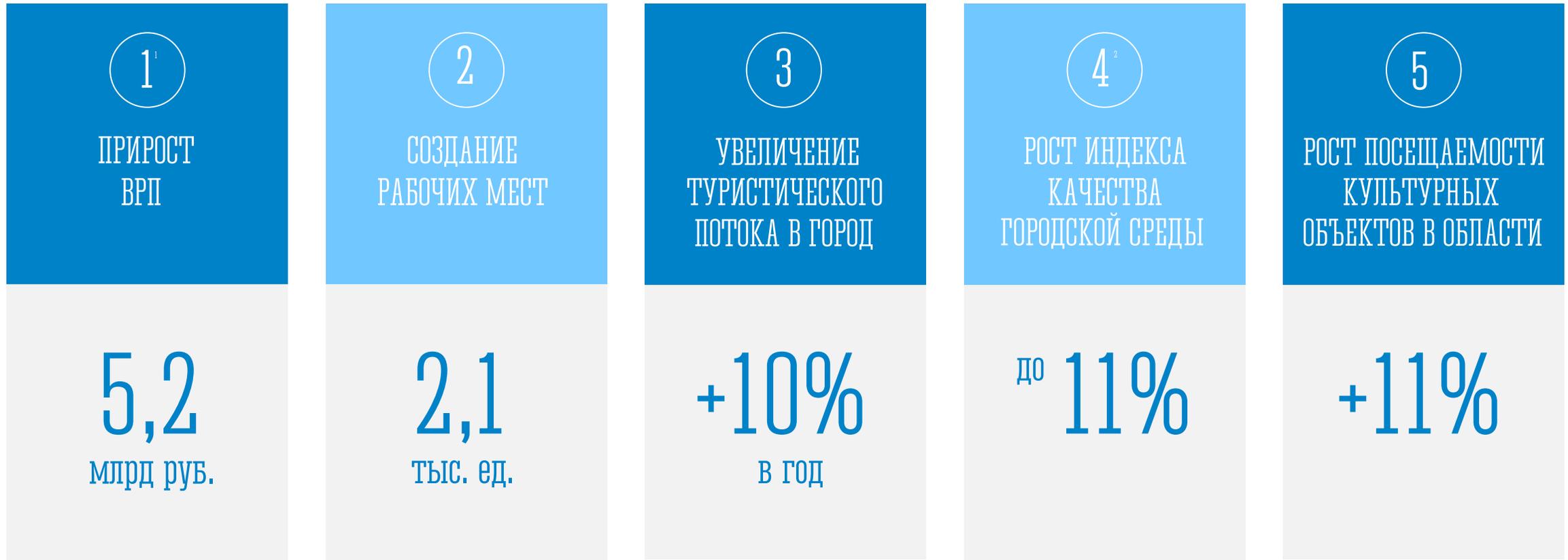


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ

РИСКИ		ВЛИЯНИЕ НА ПРОЕКТ	ВЕРОЯТНОСТЬ	КОНЦЕДЕНТ / ПП	КОНЦЕССИОНЕР / ЧП
1	Земельный участок	○ ○ ○	○ ○	✓	
2	Обеспечение инженерных коммуникаций	○ ○	○ ○	✓	✓
3	Срок / стоимость проектирования	○ ○ ○	○ ○ ○		✓
4	Рост стоимости проекта по итогу ГЭ	○ ○	○ ○ ○	✓	✓
5	Рост сроков / стоимости строительства	○ ○ ○	○ ○		✓
6	Ухудшение условий кредитования	○ ○	○ ○		✓
7	Ухудшение условий финансирования ОК*	○	○		✓
8	Риски государственного регулирования	○ ○	○ ○	✓	
9	Операционные и технологические риски	○ ○ ○	○ ○		✓
10	Ущерб третьих лиц / ОНС**	○	○	✓	✓

# ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «НОВЫЙ МУРМАНСК»

по итогам реализации к 2035 году



1 Ежегодный прирост ВРП в результате реализации проекта

2 Рассчитывается на основе потенциального увеличения значений по составным категориям индекса

# КОНТАКТЫ



Гаврилова Мария  
Дмитриевна

Заместитель Губернатора Мурманской  
области - министр градостроительства  
и благоустройства Мурманской  
области

8 (8152) 487-848

[mingrad@gov-murman.ru](mailto:mingrad@gov-murman.ru)



Светлана Анатольевна  
Панфилова

Генеральный директор  
АО «Корпорация развития  
Мурманской области»

8 (8152) 567 787

+7 905 294 61 75

[panfilovasa@invest-murman.ru](mailto:panfilovasa@invest-murman.ru)

«Одно окно»  
для инвестора



Инвестиционный портал  
Мурманской области

# «НОВЫЙ МУРМАНСК» — 2030

#насеверезить

