



Правительство
Мурманской области



ЦЕНТР ГЧП
ГРУППА ВЭБ.РФ

Перспективные проекты
Мурманской области в сфере ГЧП

ОТЕЛЬ УРОВНЯ 4 ЗВЕЗДЫ В ЗДАНИИ ГОСТИНИЦЫ «ШАХТЕР» В МУРМАНСКЕ

#насеверезить

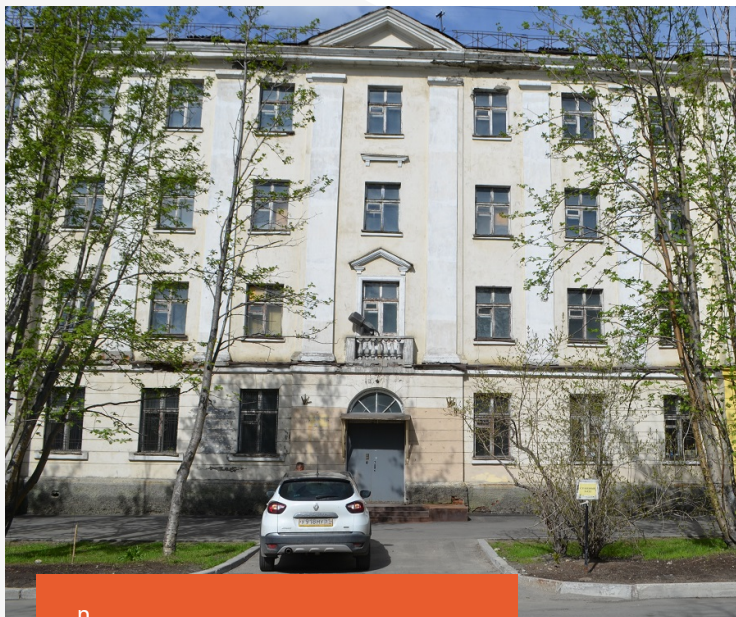
'22

Предпосылки реализации

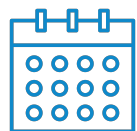


СОЗДАНИЕ ОТЕЛЯ НА БАЗЕ БЫВШЕЙ ГОСТИНИЦЫ «ШАХТЕР» В МУРМАНСКЕ

Создание современного отеля в историческом здании в Столице Арктики позволит удовлетворить потребность в качественных местах временного размещения



Здание не эксплуатируется



1954

год постройки



70 %

среднегодовая загрузка
номерного фонда в Мурманске



Менее 1 км
до ж/д вокзала



600 м
до центральной
площади



1,5 км
до атомного ледокола
«Ленин»



ЦЕЛИ

- ✓ Реконструкция здания, капитальный ремонт номеров и служебных помещений, повышение категории гостиницы до 4 звезд
- ✓ Получение дохода от объекта недвижимости
- ✓ Внедрение новых технологий в сфере обслуживания, управления и маркетинга
- ✓ Повышение туристической привлекательности региона

Концепция

Технико-экономические параметры



Расположение —
центр города

Здание
гостиницы



4

этажа



подвал



чердак



50 м²

гараж



219 м²

склад



не менее

15

машино-мест

парковка



6 500 рублей в сутки

проектная стоимость
проживания



2 788 м²

площадь здания

Общая зона

Помещение предприятия питания - 400 м²

Вспомогательные помещения - 400 м²

Зона ресепшен

50 Номеров



ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК



51:20:0002058:109



Наличие техприсоединения
(электричество, тепло, вода,
канализация)

Концепция



МЕСТО: город-герой Мурманск,
ул. Пушкинская, д. 10



СФЕРА: социальная



ИНИЦИАТОР: АО «Корпорация развития
Мурманской области»



НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
объектом культурного
наследия



СОБСТВЕННИК
АО «Корпорация развития
Мурманской области»



2 354 м²
Общая площадь
земельного участка



50
номерной фонд



0,53 млрд руб.
стоимость,
по предварительной
оценке

июнь
2023

Финансовое
закрытие

Пакет
налоговых
льгот

При получении
статуса
резидента АЗРФ

июль
2026

Ввод в
эксплуатацию

Выручка
от операционной
деятельности

Источник
возврата
инвестиций



СТАТУС

✓ Предпроектная проработка

✓ Земельный участок

Правовая структура

Вариант аренды с инвестиционными обязательствами



ФОРМА ГЧП

Аренда с
инвестиционными
обязательствами

- АО «Корпорация развития Мурманской области» (арендодатель)
- Инвестор (арендатор)



Срок — 20 лет

Арендатор



- Финансирование
- Проектирование, реконструкция и оснащение
- Целевая и техническая эксплуатация
- Внесение арендных платежей

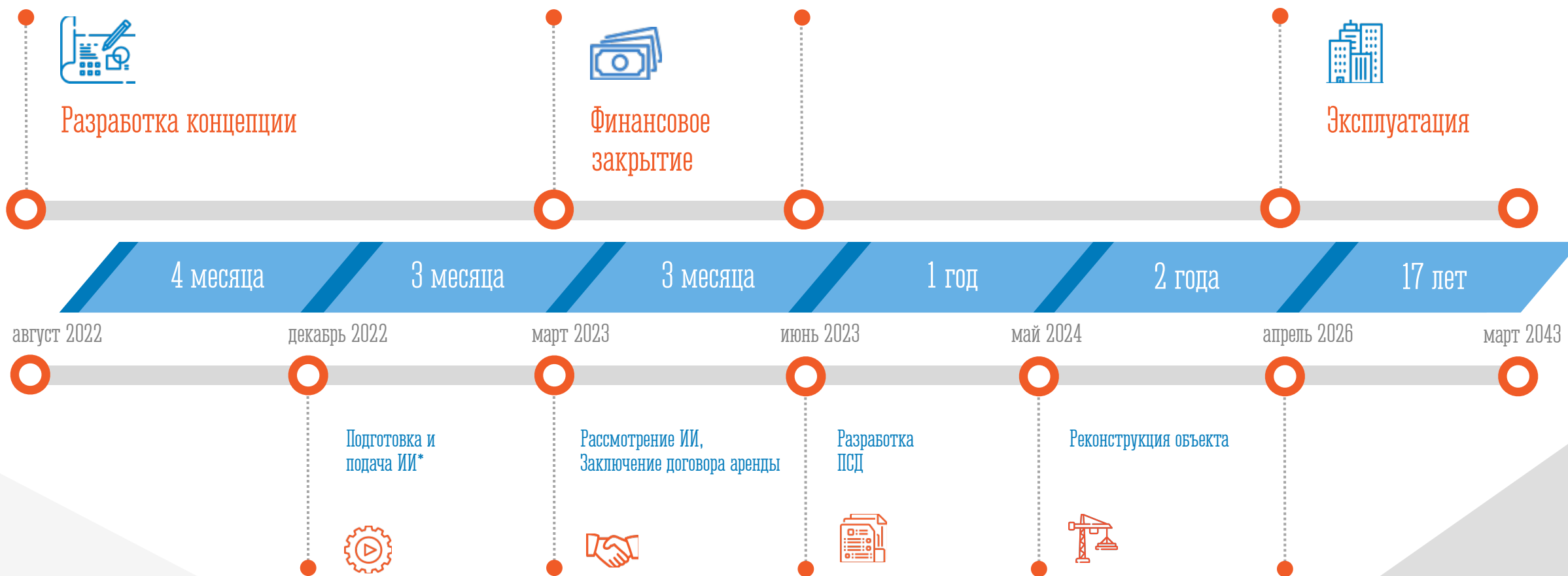
Арендодатель АО «КРМО»



- З/У — 2,35 тыс. м²
- Здание гостиницы «Шахтер» — 65,4 млн руб.
- Оказание содействия в получении льгот для резидентов АЗРФ, предусмотренных 193-ФЗ

План-график реализации

Вариант аренды с инвестиционными обязательствами



Договорные связи и денежные потоки

Аренда с инвестиционными обязательствами



Распределение рисков

Аренда с инвестиционными обязательствами

РИСКИ		ВЛИЯНИЕ НА ПРОЕКТ	ВЕРОЯТНОСТЬ	АРЕНДОДАТЕЛЬ (АО «КРМО»)	АРЕНДОДАТЕЛЬ (инвестор)
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**	○ ○	○		✓
		○	○ ○	✓	✓

Правовая структура

Вариант СПК



ФОРМА ГЧП

Создание совместной
проектной компании
(СПК)

- АО «Корпорация развития Мурманской области»
(организация с участием Мурманской области)
- Инвестор



Срок — бессрочно

Частный партнер



Финансирование



Проектирование, реконструкция
и оснащение



Целевая и техническая
эксплуатация



АО «КРМО»



З/У — 2,35 тыс. м²



Здание гостиницы «Шахтер» —
65,4 млн руб.

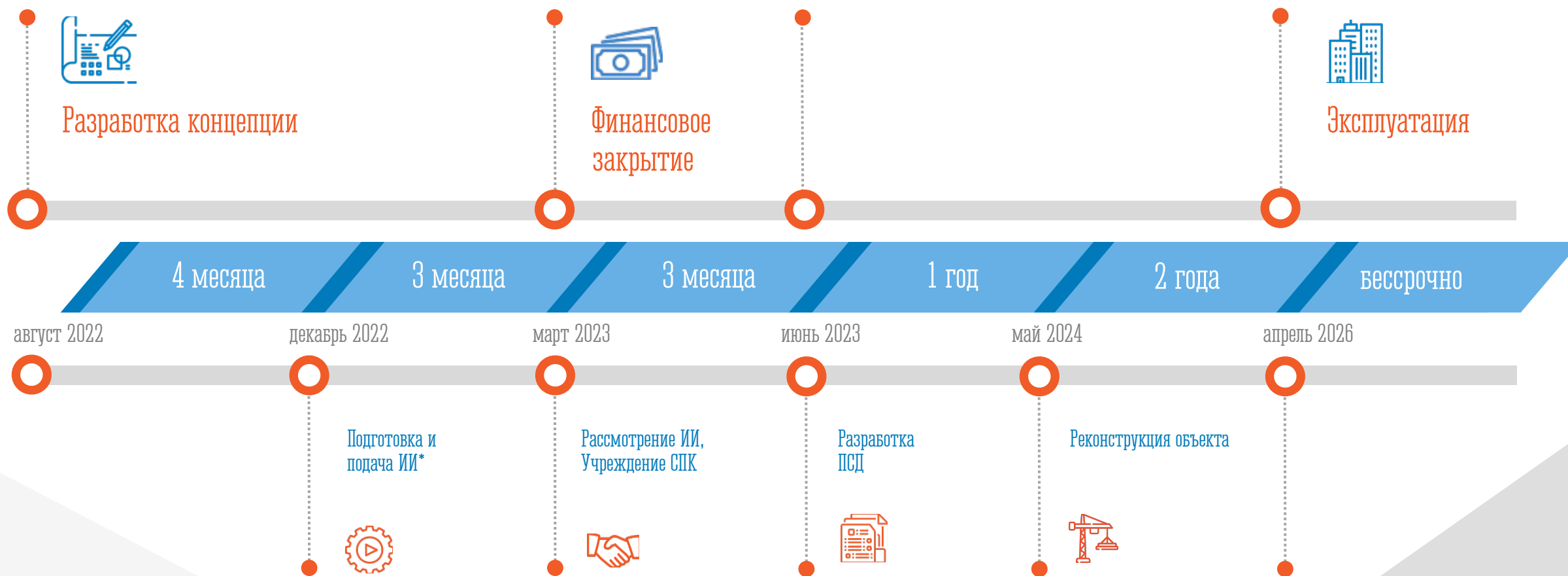


Оказание содействия в
получении льгот для резидентов
АЗРФ, предусмотренных 193—ФЗ



План-график реализации

Вариант СПК



Договорные связи и денежные потоки

Вариант СПК



Распределение рисков

Вариант СПК

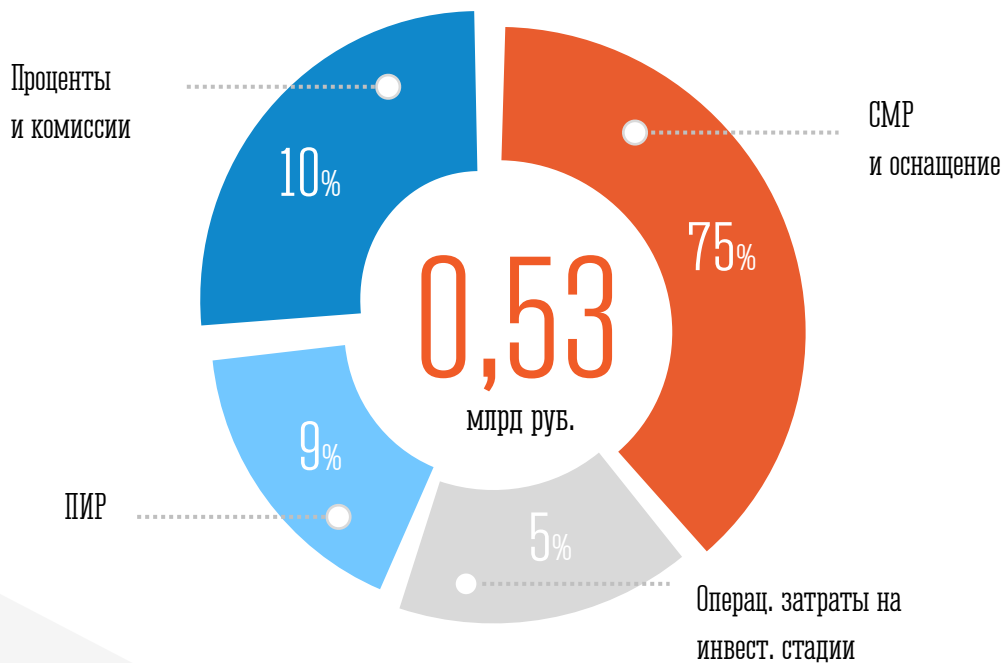
РИСКИ		ВЛИЯНИЕ НА ПРОЕКТ	ВЕРОЯТНОСТЬ	КОНЦЕДЕНТ / ПП	КОНЦЕССИОНЕР / ЧП
1	Земельный участок	○ ○ ○	○ ○	✓	
2	Обеспечение инженерных коммуникаций	○ ○	○ ○	✓	✓
3	Срок / стоимость проектирования	○ ○ ○	○ ○ ○		✓
4	Рост стоимости проекта по итогу ГЭ	○ ○	○ ○ ○	✓	✓
5	Рост сроков / стоимости строительства	○ ○ ○	○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

* Обратный капитал

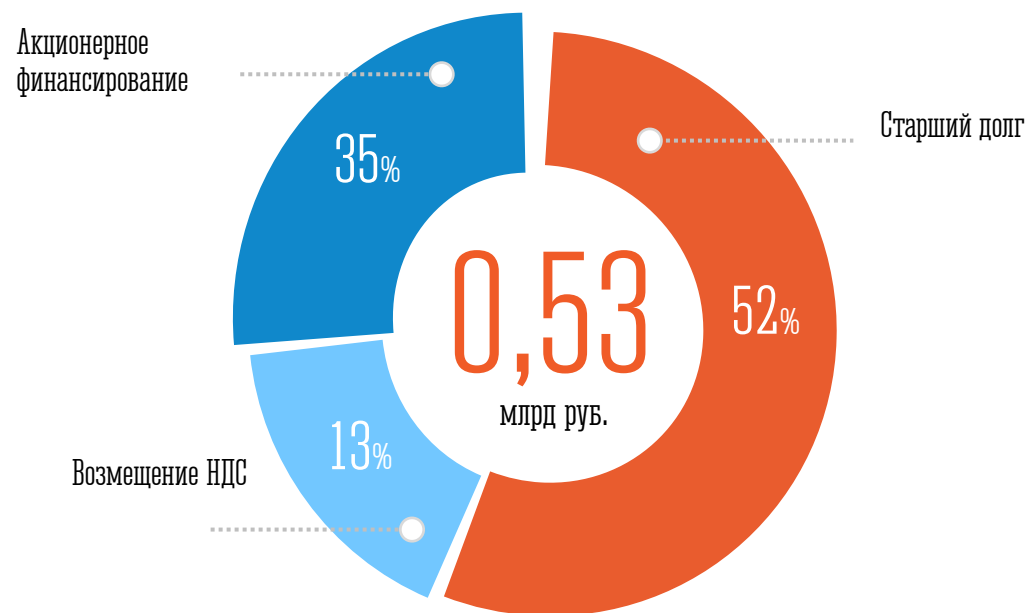
** Обстоятельства непреодолимой силы

Структура финансирования

РАСХОДЫ ПО ПРОЕКТУ, млн руб.



ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ, млн руб.



Контакты



Ольга Александровна
Кузнецова

Заместитель Губернатора
Мурманской области

8 (8152) 486 205

priemnaya-kuznetsovoy@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

«Одно окно»
для инвестора



Евгений Николаевич
Трипольский

Менеджер проекта

8 (8152) 567 787

+7 902 281 77 77

tripolskiyen@invest-murman.ru



Инвестиционный портал
Мурманской области

INVEST  MURMAN

Инвестируй
в Мурманскую область!

#насевержить