

**Открытое акционерное общество
«Балтик-Экспо»**

**Резюме проекта
Строительство международного
конгрессно-выставочного центра
Евразийского сотрудничества «Балтик-
Экспо» в городе Калининграде**

**Калининград
Июль 2019**

Бизнес идея проекта

Инициатор проекта ОАО «Балтик-Экспо» было организовано в 1997 году. Существующие выставочные площади располагаются в Московском районе города Калининграда в секторе между набережной генерала Карбышева и улицей Октябрьской, по адресу ул. Октябрьская, 3А, в 100 метрах от основной достопримечательности города: Кафедральный собор-остров Канта. Общая площадь закрытых площадей выставочного комплекса составляет 5 тысяч м², а открытых – 3 тысячи м². Эта территория предназначена для реализации инвестиционного проекта «Международный конгрессно-выставочный центр Евразийского сотрудничества «Балтик-Экспо» в г. Калининграде.

Выставочная деятельность на международном уровне в г. Кенигсберге начиналась в 1920 году, когда была организована первая немецкая восточная ярмарка. В дальнейшем был построен комплекс сооружений на территории 8 гектаров общей площадью крытых помещений 34 тыс. м².

Выставки проводились ежегодно вплоть до 1941 года. В послевоенные годы в 1955 году в Калининграде был построен новый выставочный комплекс, но выставки достижений народного хозяйства проводились только в рамках Калининградской области. Тематика выставок сначала имела сельскохозяйственную направленность. Постепенно на выставке стали демонстрироваться все достижения народного хозяйства области.

С началом экономических реформ в 90-е годы выставочная деятельность возобновилась как инструмент реализации преимуществ свободной экономической зоны (СЭЗ). Выставки-ярмарки сразу приобрели международный статус, инициаторами и организаторами выставок были отдельные фирмы России и зарубежья. К 1997 году ОАО «Балтик-Экспо» заняло ведущее место в Калининградской области среди организаторов выставок.

С 1995 года Выставочный центр является действительным членом главной организации российского выставочного сообщества – Российский Союз Выставок и Ярмарок.

ОАО «Балтик-Экспо» в настоящее время организует российские и международные выставки, презентации, семинары, конференции, аукционы, ежегодно проводит выставки на своей территории и принимает

непосредственное участие в осуществлении выездных выставок производителей Калининграда и области в другие регионы России и страны мира.

Поскольку выставочная деятельность требует специализированных площадей, которых в Калининграде долгое время не было, то в конце 1996 года «Балтэкспоцентр» (ОАО «Балтик-Экспо» правопреемник «Балтэкспоцентра») на своей территории построил крытые павильоны общей площадью 1961 м², к 2001 году площадь закрытых площадей составляла уже 5000 м².

Набор участников каждый год обновляется. На многих выставках присутствуют участники из-за рубежа. Ежегодно 1-2 выставки проводятся с новой тематикой. Количество выставок постепенно стабилизируется и в год проводится не менее 20 выставок. Ежегодно в конце года проводится рождественская ярмарка.

Географическое расположение Калининградской области предопределяет пересечение на ее территории транспортных грузопотоков. Автомобильный и железнодорожный морской паром из порта Балтийск является мощным стимулом для наращивания международных перевозок по Балтийскому морю. Таким образом, Калининградская область уже является транспортным узлом и дальше будет укреплять свои позиции в этом направлении.

Учитывая текущие тенденции развития общества очевидно, что в Калининграде требуется современный конгрессно-выставочный центр с развитой инфраструктурой европейского уровня. Строительство международного конгрессно-выставочного центра будет являться необходимым условием для дальнейшего развития экономики Калининградской области.

Международный конгрессно-выставочный центр «Балтик-Экспо» должен стать информационным центром по экономической, научно-технической, инвестиционной проблематике в Калининградской области. Кроме того, учитывая геополитическое положение области, конгрессно-выставочный центр может стать информационным центром для деловых кругов северо-западных регионов России по связям с деловыми кругами ближайших соседей: Литва, Польша, Германия. Конгрессно-выставочный центр может стать консультационной базой, организуя семинары для деловых кругов (российских и зарубежных) по вопросам международной торговли, поиска партнеров с той и другой стороны. Эмблема центра должна быть узнаваема, быть символом всего нового и передового, что есть в

Калининградской области. Уже сейчас по официальным статистическим данным ежегодный туристический трафик на остров Октябрьский составляет около 1,5 млн. человек в год при населении области в 0,5 млн. человек

Инвестиционный проект ОАО «Балтик-Экспо» заключается в строительстве единого многофункционального объекта общей площадью 54 680 квадратных метров со сквозной цифровизацией (во всем комплексе будет применена идеология умного здания). Объект будет в себя включать: конгрессно-выставочные площади, административно-офисные помещения, многоярусную парковку и деловую инфраструктуру (банки, магазины, почту, таможенный пост). Начало строительства намечено на начало 2020 года. Ввод выставочных площадей и продолжение выставочной деятельности на новых площадях планируется на 2022 год.

Общая оценка стоимости строительства, выполненная по эскизному проекту составляет около 42 млн. евро.

Финансирование нового строительства будет производиться за счет заемных средств и собственных средств ОАО «Балтик-Экспо». Возврат кредита возможен в течение 8 лет.

На рис. 1-5 представлены фотографии макета участка застройки будущего конгрессно-выставочного центра,

рис.1



рис.2



рис.3

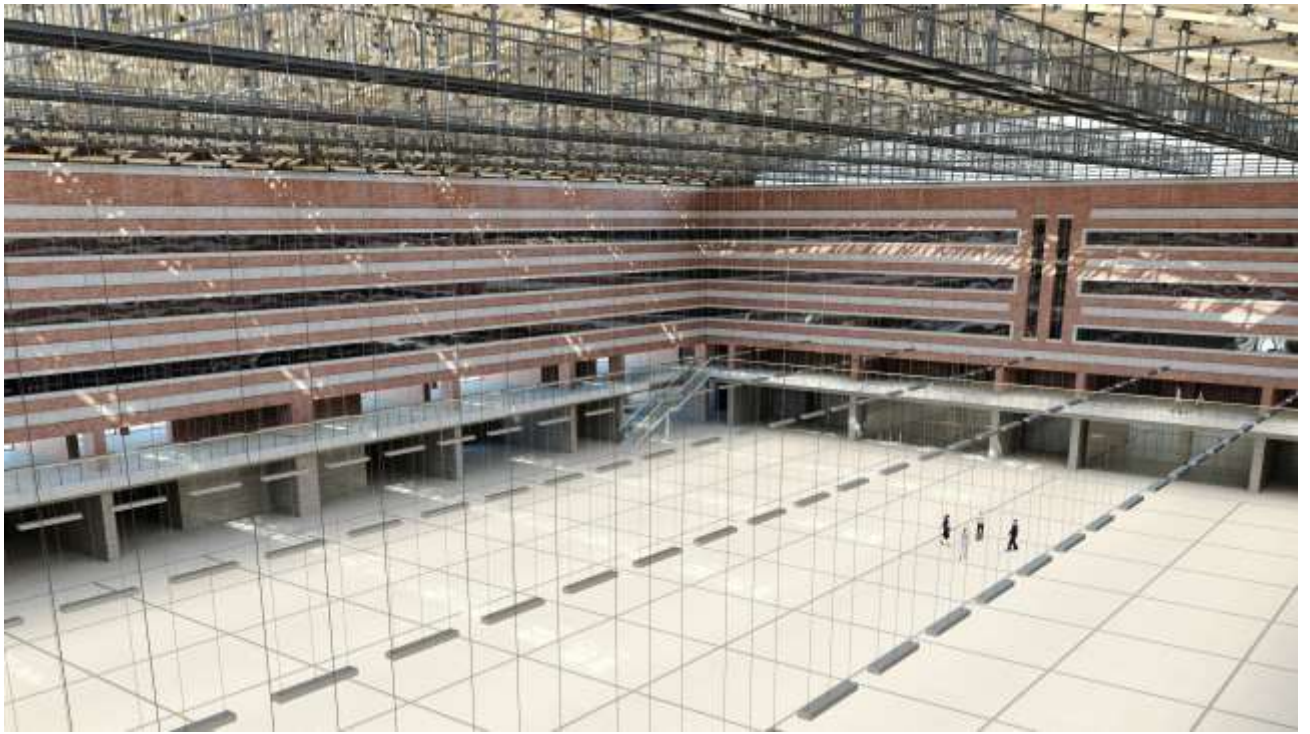


рис.4



рис.5



Наличие собственных ресурсов

Территория для строительства отведена постановлением мэра г. Калининграда № 731 от 09.04.2003 г. «О внесении изменений в постановление мэра г. Калининграда № 1435 от 17.10.94 г. «О предоставлении АОЗТ «Балтэкспоцентр» земельного участка по ул. Октябрьская в Московском районе». Отведенная территория имеет кадастровый номер земельного участка 39:15:140302:18 от 15.05.2003 г., сдана в аренду ОАО «Балтик-Экспо» на 49 лет (до 09.04.2052 г.). Юридический адрес ОАО «Балтик-Экспо» ул. Октябрьская 3А.

Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 291-ФЗ «О специальных административных районах на территориях Калининградской области и Приморского края» с учетом геополитического положения данных территорий и с целью ускорения социально-экономического развития было принято решение о создании специального административного района на территории острова Октябрьский (Калининградская область) и острова Русский (Приморский край).

Решением Городского Совета депутатов Калининграда № 176 от 12 сентября 2018 года адрес по улице Октябрьской 3А отнесен к территории специального административного района.

Таким образом, Федеральным Законом предусматриваются нововведения, которых больше нигде в России не существует, прежде всего:

особый налоговый режим. Ноль процентов - по доходам, полученным международными холдинговыми компаниями (МХК) от дивидендов. Плюс отсутствие валютного контроля. В России до сих пор такого не было.

Как уже говорилось выше, в настоящее время на части территории расположены выставочные павильоны ОАО «Балтик-Экспо» общей площадью 5000 м², и открытые выставочные площади – 3000 м², требующие модернизации.

ОАО «Балтик-Экспо» уже на текущий момент провело следующие преобразования на пути к реализации проекта:

- обеспечено присоединение мощности электроэнергии на объект с доведением до 180 кВт на договорных условиях;
- обустроены подъездные пути к служебным воротам выставочного центра, предназначенных для погрузо-разгрузочных работ;
- обустроена дополнительная парковка с твердым покрытием площадью 2800 м².

Площадь земельного участка с кадастровым номером 39:15:140302:18 составляет 2,9459 га. Объемно-композиционное решение представлено одним зданием размером 104x78 м, включающим в себя конгрессно - выставочный центр, административно-офисные помещения, многоярусную парковку и деловую инфраструктуру. Основную площадь здания 84x48 занимает выставочный зал высотой в 4 этажа. Этот зал может использоваться для больших массовых мероприятий с количеством участников до 5000 чел. Фасадной стороной офисной части здание конгрессно-выставочного центра будет выходить на набережную Карбышева.

Общая площадь объектов нового строительства по эскизному проекту составляет 54 680 м². Ориентировочный срок строительства этих площадей не будет превышать 24 месяцев (2-х лет). Принимается, что строительство должно быть выполнено в течение 2020-2021 годов. При этом основные подготовительные работы (проектирование, согласование) должны быть выполнены в 2020 г. В табл. 1 дана общая площадь объектов по объектам строительства. Основная часть капитальных затрат потребуется на второй год строительства. Предполагается, что ввод площадей в эксплуатацию будет в следующем порядке: **конгрессно-выставочный центр** → **офисы** → **парковка** → **деловая инфраструктура**. Конгрессно-выставочный центр должен начать свою деятельность во второй год с начала строительства (2021 г.) и отработать не менее одной трети годового времени.

Общие площади подсчитаны по поэтажным экспликациям эскизного проекта.

Эскизным проектом общая сумма капитальных вложений ориентировочно определена в сумме 42 млн. евро. В таблице 1 дано распределение капвложений по объектам строительства.

Из общих капитальных вложений выделяются затраты на инженерную подготовку территории и благоустройство. Техническими условиями может быть назначена прокладка внеплощадочных сетей, которые должны быть дополнительно отражены в затратах.

Таблица № 1

**Распределение капвложений по объектам
строительства и расчетная величина затрат на квадратный метр**

Объекты строительства	Общая площадь, м ²	Капитальные вложения, млн. евро.
1. Конгрессно-выставочные площади	11926	14,9
2. Административно-офисные помещения	21000	11,7
3. Многоярусная парковка на 372 места со складом	14293	3,8
4. Инженерные сети	-	6,7
5. Внешнее благоустройство	15603	0,8
6. Проектные работы		4,1
Всего		42,0

Все инвестиционные затраты будут исчисляться и финансироваться в рублях, т. к. строительство ведется на территории Российской Федерации. Финансирование инвестиционного проекта осуществляется за счет заемных средств в валюте и собственных средств инициатора проекта в рублях.