



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**



Обсуждение мастер-плана территории и дорожной карты реализации проекта «Тверь Экспо»

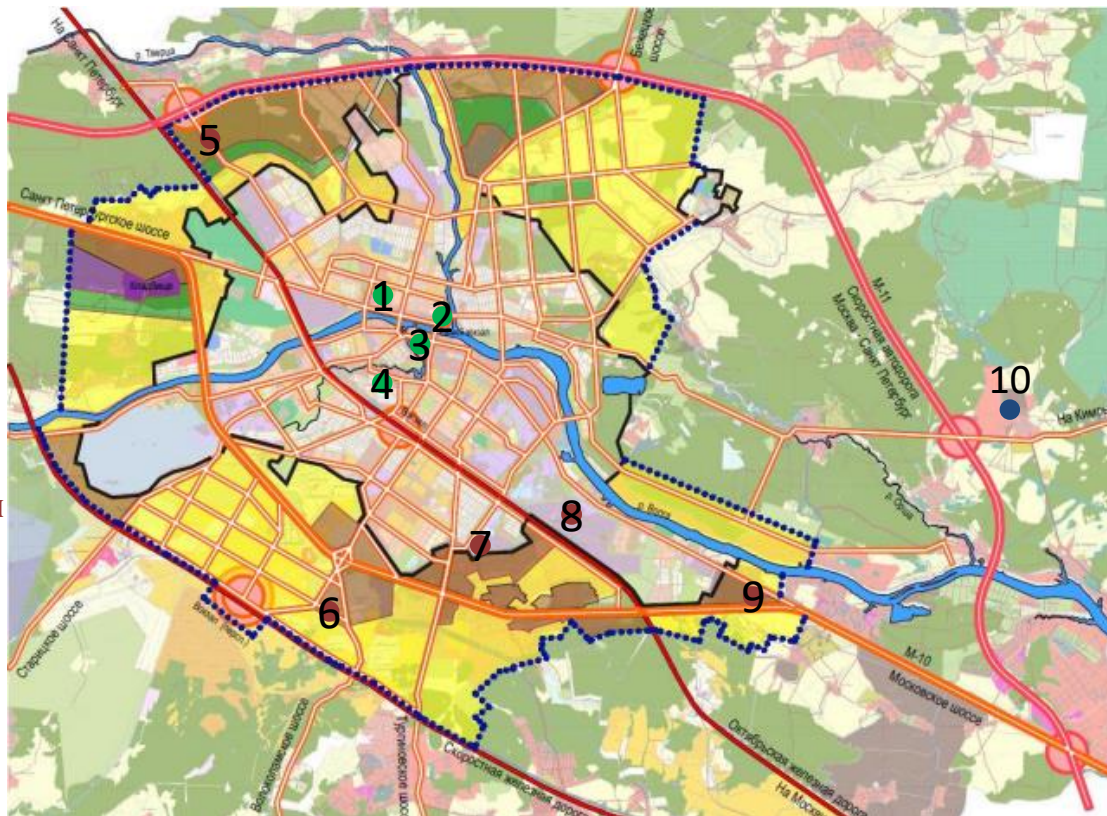
17 ноября 2021 года



СТРАТЕГИЯ: ТОЧКИ РОСТА ТВЕРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



- 1 Тверь Экспо
- 2 Речной вокзал
- 3 Исторический центр города
- 4 Морозовский городок
- 5 Кластер машиностроения
- 6 Раслово
- 7 Боровлево-3
- 8 Лазурная
- 9 Эммаусс
- 10 Аутлет зона (М-11)



- существующая граница города
- граница перспективного развития территории
- жилая и общественная застройка
- промышленная и коммунальная зоны



ЦЕЛЬ И ЭФФЕКТЫ ПРОЕКТА



Цели проекта



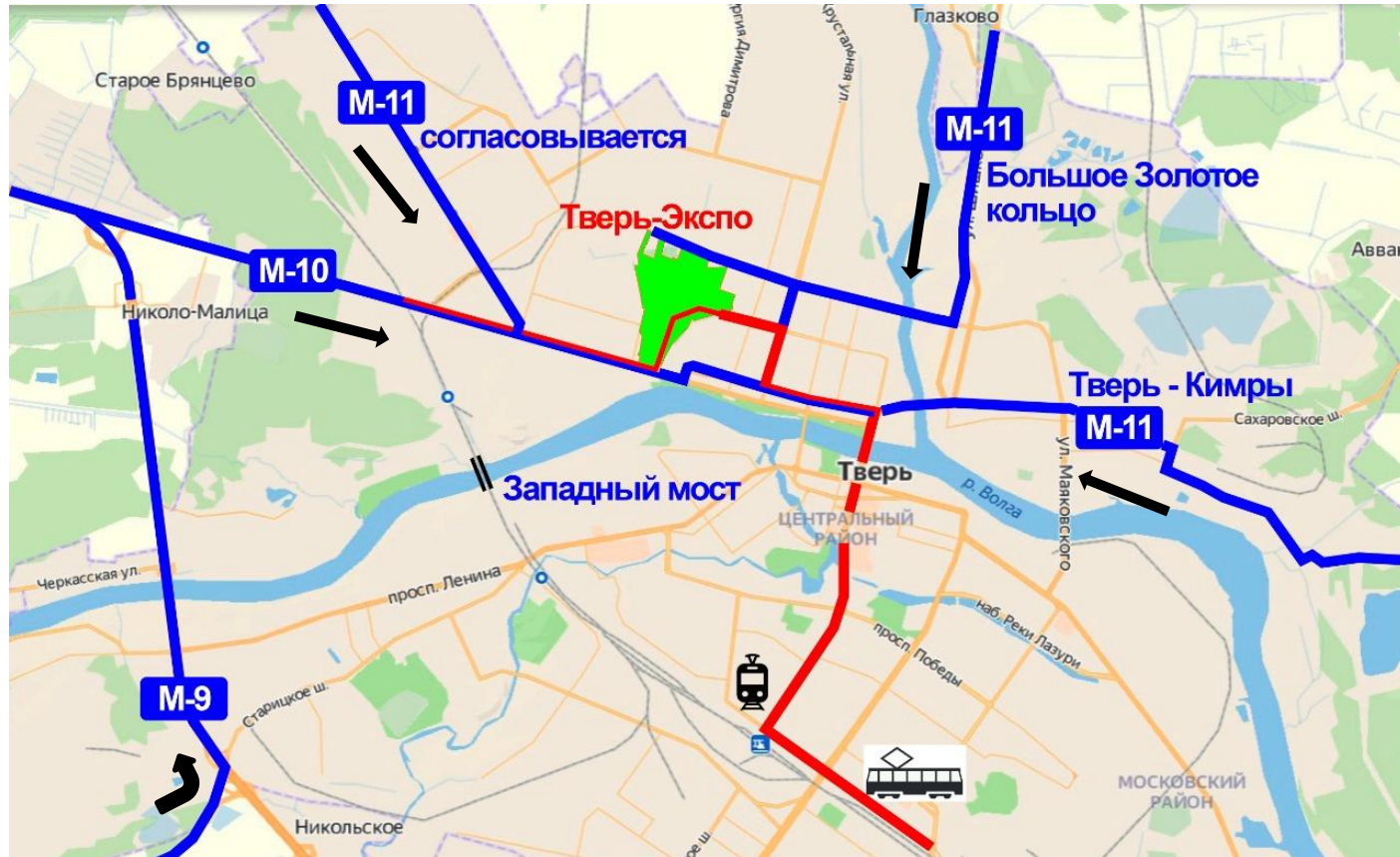
Повышение привлекательности территории, создание нового центра притяжения и деловой активности

Эффекты

- ✓ Гармонизация развития территории города
- ✓ Снижение темпов оттока населения из Тверской области
- ✓ Укрепление культурно-туристического бренда Твери и увеличение турпотока



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА





ЦЕЛЕВЫЕ АУДИТОРИИ ПРОЕКТА



1. Город Тверь

1.1. Заволжский район

1.2. Центральный, Московский, Пролетарский районы

2. Тверская область (акцент жители северо-востока региона)

3. Работники машиностроительного кластера (предприятия Твери и командировочные работники)

4. Туристы, в т.ч. деловой поток



74,8 га

общая площадь

● 19,9 га

площадь земельного участка в
собственности Фонда
Губернатора Тверской области
«Созидание»

● 54,9 га

общая площадь земельных
участков в государственной
собственности Тверской
области





АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ И ARROW CAPITAL)



Совместно со специалистами Arrow Capital проведен анализ:

- ✓ анализ локации и ее перспективного развития в рамках генерального плана Твери
- ✓ анализ мировой и российской практик комплексного развития территории
- ✓ расчет коммерческого потенциала проекта в сегментах:
 - Объектов индустрии развлечений
 - Гостиничной недвижимости
 - Торговой недвижимости
 - Офисной недвижимости
- ✓ анализ потребностей развития города Твери (создание зданий и организаций)
- ✓ фокусировка объектов, имеющих потенциал, на территории «Тверь Экспо»
- ✓ реализации ключевых потребностей развития города одним проектом

✓ Подготовлена концепция и мастер-план «Тверь Экспо»



РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА: АКВАПАРК

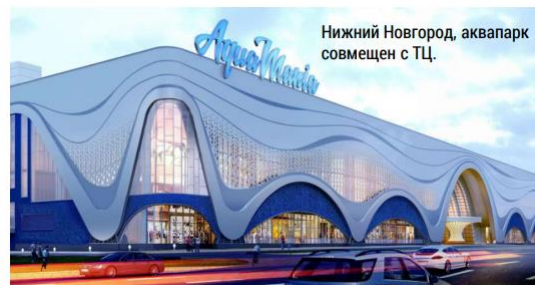
Обзор аквапарков в центральной части России

17 аквапарков
в ближайших регионах

76,8 чел./м²
средний коэффициент
обеспеченности
аквапарками в
ближайших регионах

Потенциал проекта
минимум 5 000 м²

Город	Численность населения, 2020 г., чел.	Площадь здания аквапарка, м ²	Коэффициент население/ площадь здания аквапарка
Москва	12 692 466	169 734	74,8
Санкт-Петербург	5 398 064	40 834	132,2
Нижний Новгород	1 252 236	40 000	31,3
Воронеж	1 058 261	8 978	117,9
Ярославль	608 353	8 000	76,0
Рязань	539 290	8 100	66,6
Курск	452 976	6 000	75,5
Иваново	404 598	3 000	134,9
Белгород	394 142	12 000	32,8
Псков	210 340	3 000	70,1
Итого:	23 010 726	299 646	76,8
Потенциал Проекта в Твери	425 072	5 000 - 5 535	





РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА: ОТЕЛЬ



Обзор рынка отелей г. Твери и туристических кластеров Тверской области

Текущие данные

64 гостиницы

на территории г. Твери

1 797 номеров

общий номерной фонд

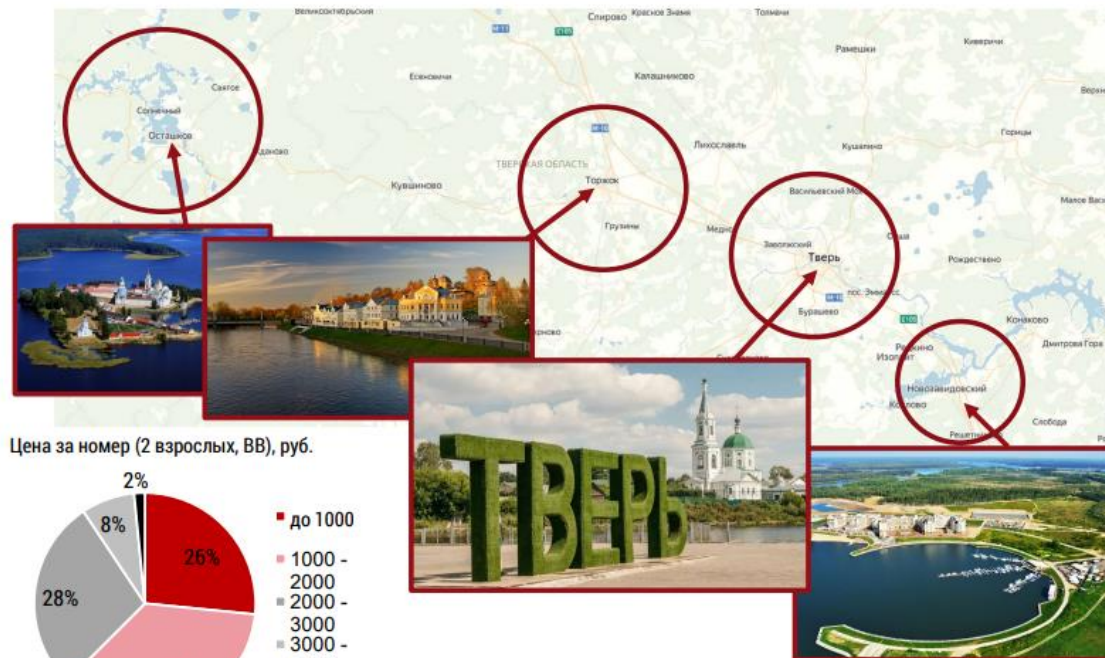
22% от общего

номерной фонд 3-4*

Потенциал проекта

минимум 180 номеров

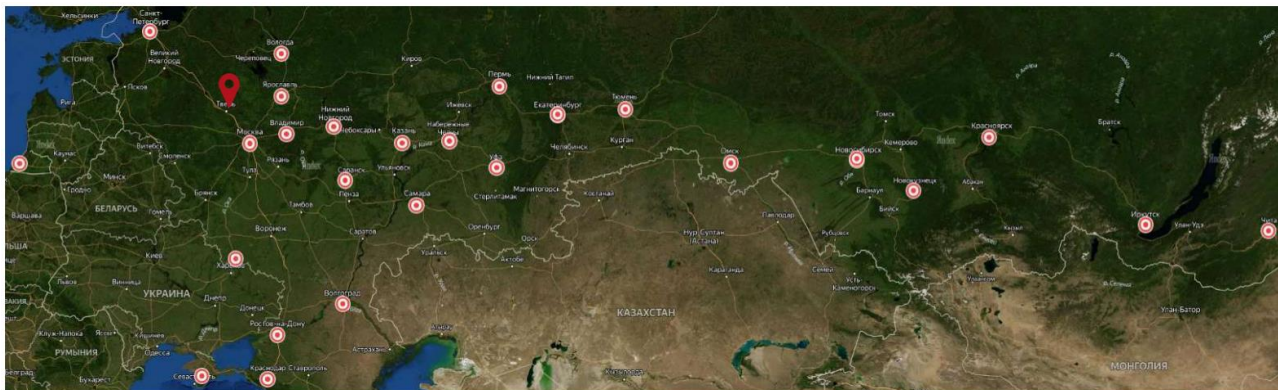
с учетом делового потока





РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА: ЭКСПОЦЕНТР

Обзор Экспоцентров в городах России с населением более 300 тыс. человек



26 городов

с наличием Экспоцентра

1,5 млн м²

общая площадь закрытых
выставочных помещений

2,1 млн м²

общая выставочная площадь

Потенциал проекта

минимум 6 550 м²

с учетом делового потока



В Твери отсутствует

*место для проведения
масштабных
мероприятий*



Экспоцентр = Зал-трансформер

ARROW

CAPITAL 10



РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА: ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Обзор торговой недвижимости г. Твери

Текущие данные

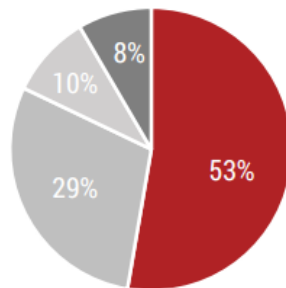
35 крупных
торговых центров
площадью свыше 4 000 м²

578 050 м²
общая площадь торговых
площадей

6% вакансий в ТЦ

Потенциал проекта
минимум 22 000 м²

Структура распределения ТЦ по районам, ГВА м²



■ Московский ■ Пролетарский
■ Центральный ■ Заволжский

Качественные торговые площади Заволжского района.

Название ТЦ	ГВА, м ²	GLA, м ²
ТЦ "Восточный"	10 000	7 000
ТЦ на ул. Луначарского	8 000	5 500
ТЦ "Якорь" (Соминка)	6 000	5 300
Радужный (Красина)	4 000	3 500
Итог	28 000	21 300



! *В Заволжском районе
низкая обеспеченность
торговыми площадями*



РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА: ПАРКОВАЯ ЗОНА (МИРОВОЙ ОПЫТ)



Парковая зона
является
связующим
звеном и точкой
притяжения



Тиргартен
(Берлин)



Центральный парк
(Нью-Йорк)



Венский городской парк (Вена)



Гайд-парк
(Лондон)



РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА: ФОНДОХРАНИЛИЩЕ



Потенциал
проекта

МИНИМУМ
10 000 м²



ARROW

CAPITAL 13



РЕЗУЛЬТАТ АНАЛИЗА: ТВЕРСКОЙ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ ИМ. А.Г. ВЕНЕЦИАНОВА»



Потенциал проекта

Размещение колледжа в южной части парка

! *Привлечение к разработке
оформления парка*







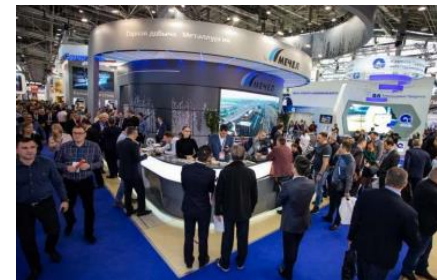
РЕФЕРЕНСЫ



Гостиница с аквапарком



Торговая недвижимость



Экспоцентр



Ландшафтный парк



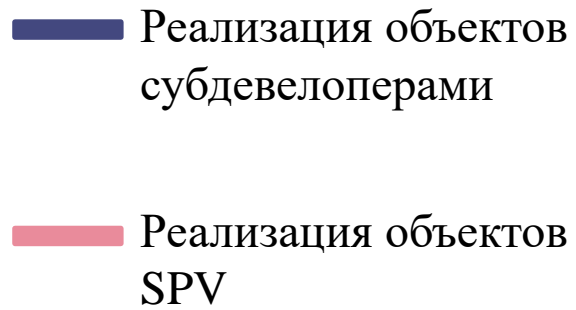
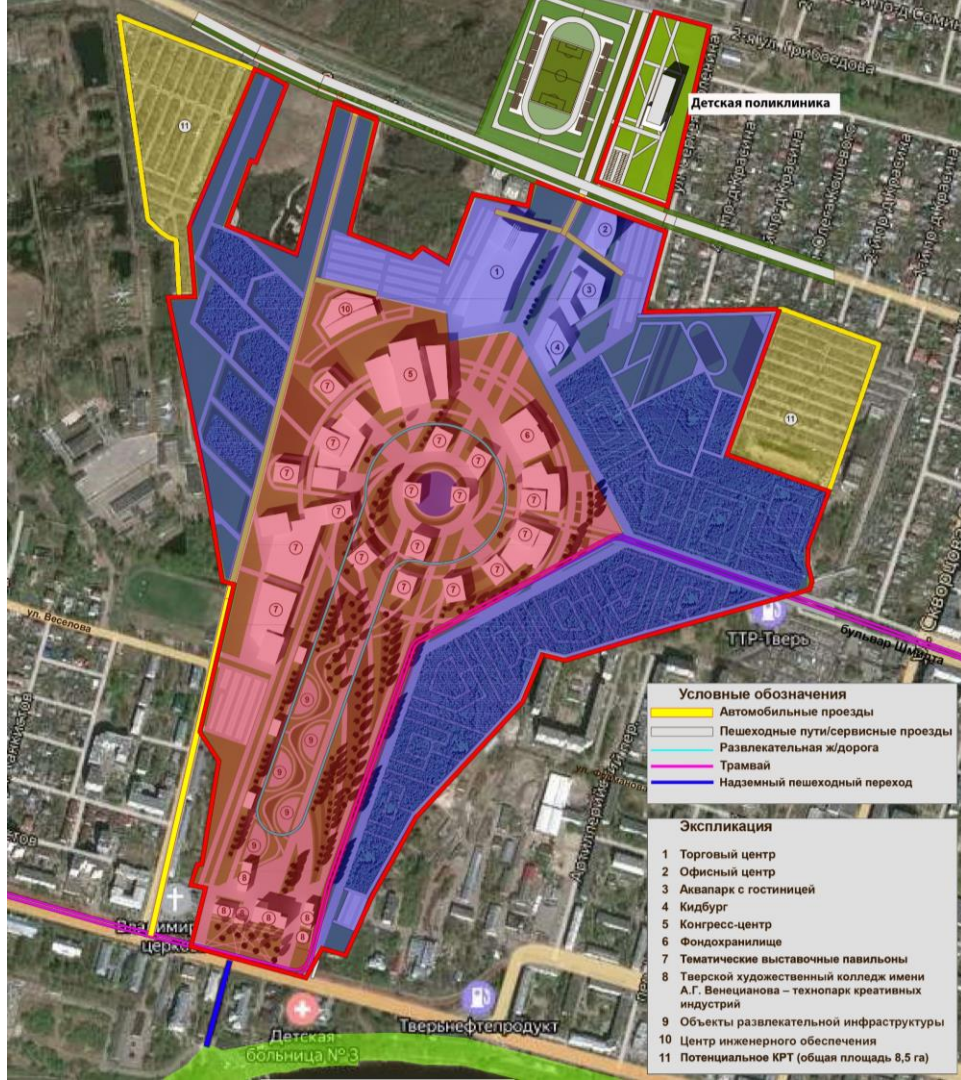
Конгресс-центр



Выставочный павильон

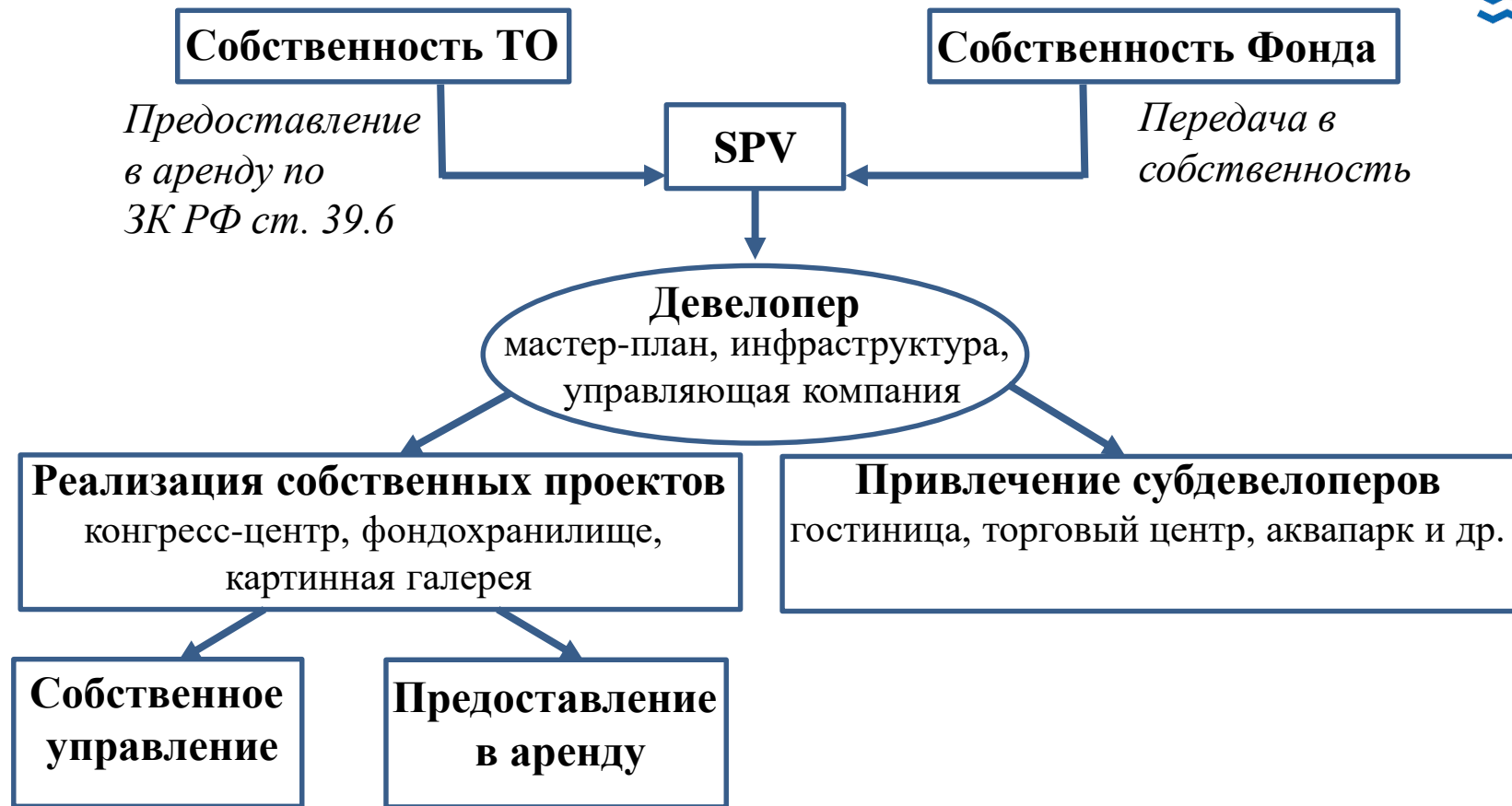
ARROW

CAPITAL 16



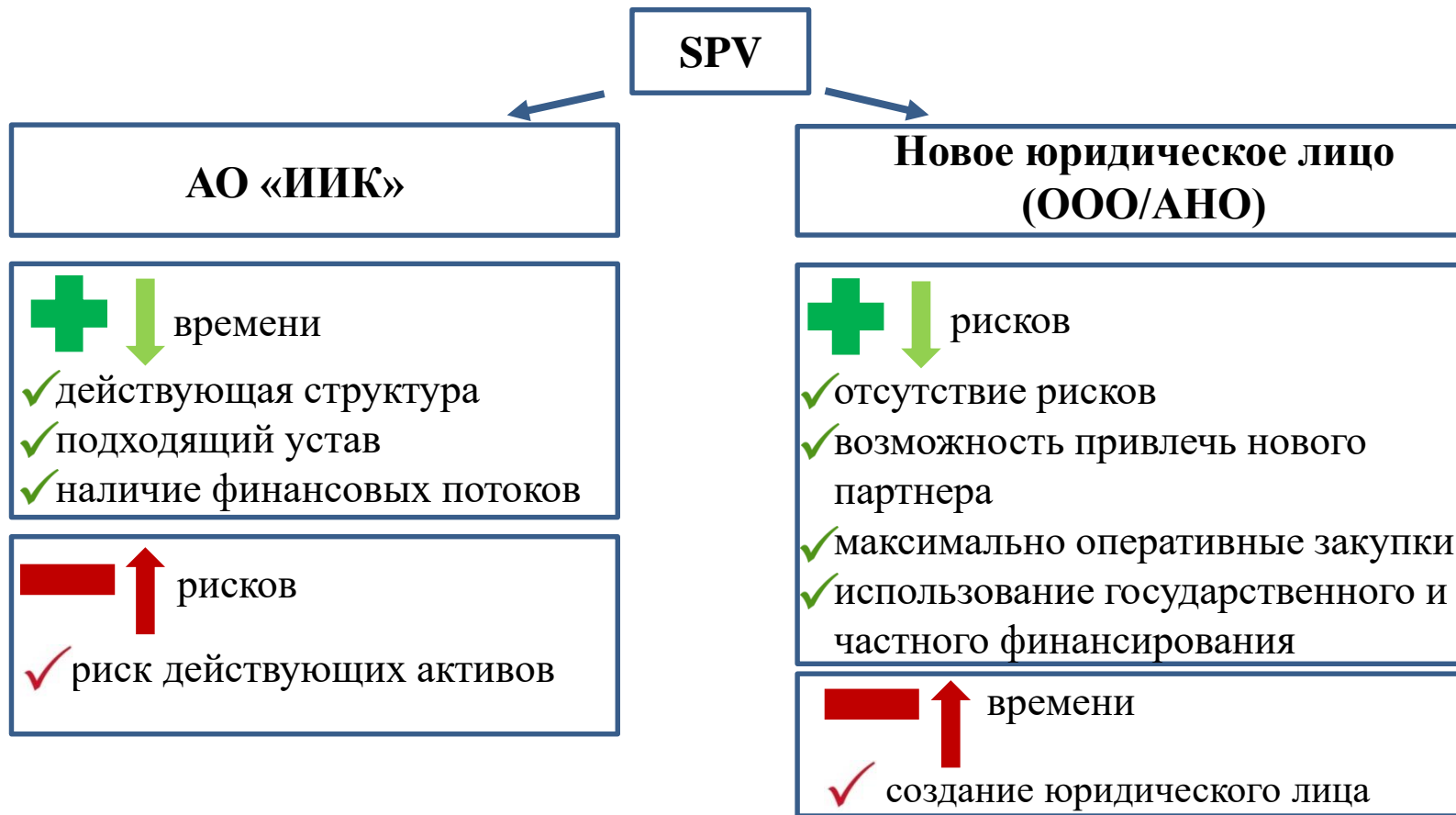


ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ





МЕХАНИЗМ СОЗДАНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ





ЗОНЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



Органы власти

- ❖ Разработка детального мастер-плана и ППТ
- ❖ Предоставление земельных участков
- ❖ Создание инженерной и транспортной инфраструктур
- ❖ Строительство конгресс-центра, выставочных павильонов, фондохранилища и т.д.
- ❖ Благоустройство ландшафтного парка



Инвестор

- ❖ Строительство гостиницы, аквапарка, торгового центра, парка аттракционов и т.д.
- ❖ Соблюдение концепции и оформления
- ❖ Благоустройство прилегающих территорий





ПЛАН ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ ШАГОВ (0 ЭТАП)



№	Наименование мероприятия	Сроки		Ответственный
1	Утверждение концепции развития территории	Ноябрь 2021		ПТО
2	Создание новой – определение действующей SPV	4 кв. 2021	1 кв. 2022	ПТО
3	Консолидация земельных участков (государственная собственность Тверской области и Фонда)	1 кв. 2022	3 кв. 2022	ПТО



ПЛАН ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ ШАГОВ (1 ЭТАП)

№	Наименование мероприятия	Сроки		Ответственный
4	Финансирование проекта (1 этап)	1 кв. 2022	2 кв. 2022	SPV
5	Обследование территории (изыскания, зоны охраны и др.)	1 кв. 2022	3 кв. 2022	SPV
6	Разработка детального мастер-плана, ППТ, градостроительной документации, регламентов и правил благоустройства	1 кв. 2022	4 кв. 2022	SPV
7	Расчет предварительных нагрузок	1 кв. 2022		SPV
8	План развития инфраструктуры	2 кв. 2022		SPV
9	Финансовая модель*: - объем частных инвестиций и условия - вложения в инфраструктуру - инвестиции в государственные объекты	3 кв. 2022		SPV

* Инвестиционный бюджетный кредит (приоритетно)



ПЛАН ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ ШАГОВ (2 И 3 ЭТАПЫ)



№	Наименование мероприятия	Сроки		Ответственный
10	Финансирование проекта (2 этап)	4 кв. 2022		ПТО
11	Создание инфраструктуры	4 кв. 2022	1 кв. 2024	SPV
12	Финансирование проекта (3 этап)	2 кв. 2022		ПТО
13	Разработка проектно-сметной документации фондохранилища и конгресс-центра	2 кв. 2022	2 кв. 2023	SPV
14	Строительство фондохранилища и конгресс-центра	2 кв. 2023	2 кв. 2024	SPV
15	Начало строительно-монтажных работ (коммерческие объекты)	2023	2025	SPV



ИТОГИ НА 2025 ГОД

