



Центр технологий и бизнеса «Плутон»

Неформальный
креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год —
действующий.

Лофт-пространство «Плутон»



1895 г.

Открытие чаеразвесочной фабрики Кузнецова, одной из крупнейших российских компаний по торговле чаем «Губкин–Кузнецов и Компания».

Источник: <https://pluton.center/o-nas/istoriya-syromyatniki.html>



1919 г.

Торговые и промышленные предприятия фирмы «Губкин–Кузнецов и Компания» были национализированы и вошли в состав объединения «Центрочай».

Источник: <https://pastvu.com/p/65151>

1929 г.

Предприятие преобразовано в завод «Точизмеритель» имени В. М. Молотова, на котором было производство ртутных термометров.



Сергей Десятов
идеолог и сооснователь
проекта



Владимир Мельников
генеральный директор АО
«Плутон»



Светлана Ротай
генеральный директор УК,
АО «УКП»

Лофт-пространство «Плутон» продолжило политику Центра-дизайна «Artplay» по отбору и поддержке резидентов из сфер дизайна, архитектуры и градостроительства, а также компаний, обеспечивающих их.

Адрес

0 г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 11
55.753714, 37.670679

Контакты

🌐 www.loft-pluton.ru

✉ hello@pluton.center

☎ 8 (495) 917-21-03



Источник: <http://loft-pluton.ru/>



1971 г.

Завод переименован в завод «Плутон».

Источник: <https://pastvu.com/p/1268201>



1984 г.

Завод преобразован в производственное объединение «Плутон».

1993 г.

Предприятие приватизировано и преобразовано в ОАО «Плутон».

Источник: <https://pastvu.com/p/33691>



2016 г.

Открытие Центра технологий и бизнеса «Плутон».

Источник: <https://pluton.center/o-nas/istoriya-syromyatniki.html?174>

В 2016 году УК «Artplay» была приглашена собственником предприятия «Плутон» для реконцепции территории под цели создания и управлению креативным кластером, Лофт-пространство «Плутон». Преобразование территории предприятия «Плутон» в период управления УК «Artplay» являлось также отражением политики по созданию арт-квартала г. Москвы, призванного концептуально объединить часть городского пространства Басманного района.

В 2018 году на территории Лофт-пространства «Плутон» УК «Artplay» была открыта открытая профессиональная площадка «Проект Плутон» — свободная зона общения и сотрудничества представителей ведущих архитектурных и дизайн-бюро, студентов архитектурных ВУЗов, девелоперов, инвесторов и производителей строительных материалов и технологий.

В 2020 году УК «Артплей» вышла из проекта Лофт-пространство «Плутон». В настоящее время (2022 год) площадка позиционирует себя как Центр технологий и бизнеса «Плутон» и имеет инерционное развитие в части политики отбора резидентов из сферы креативных индустрий.



Схема территории

Источник: <http://loft-pluton.ru/>

Управление

Формат управления:

территория центра технологий и бизнеса «Плутон» управляется группой компаний, АО «Плутон» и АО «УКП», осуществляющих владение и управление соответственно комплексом недвижимости.

Услуги УК:

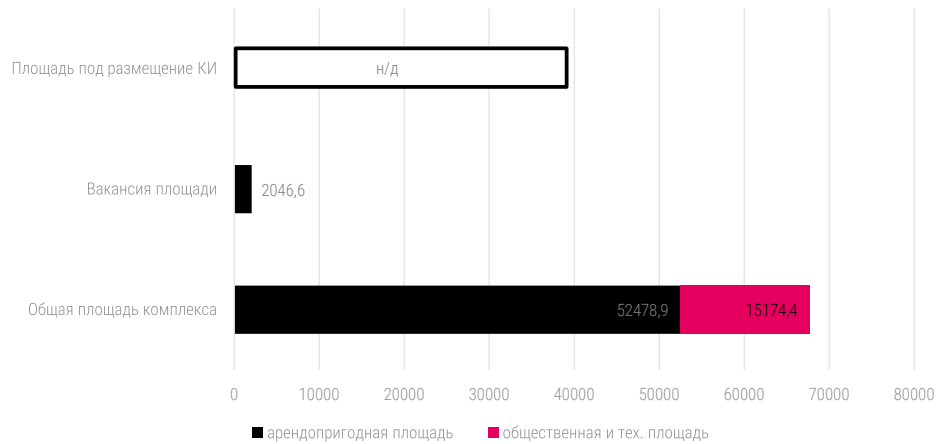
- сдаче в аренду помещений,
- организация конференций и выставок и иных мероприятий,
- предоставление шеринговой инфраструктуры,
- обслуживание помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана).

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,5125 Га
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 67 653,3 м²*
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



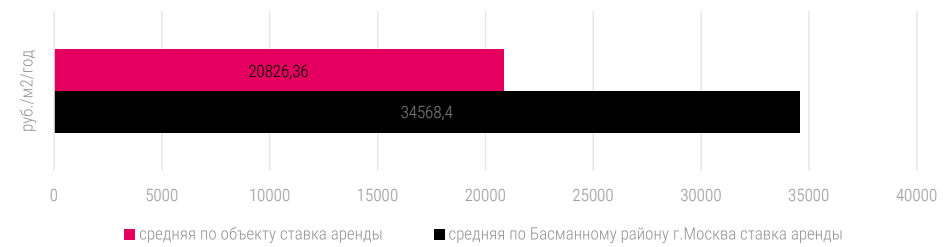
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки и резидентами:

- двухэтажный конференц-зал (выставочный центр) — 1150 м²,
- «Лофт Идеалиста» конференц-зал (резидент).

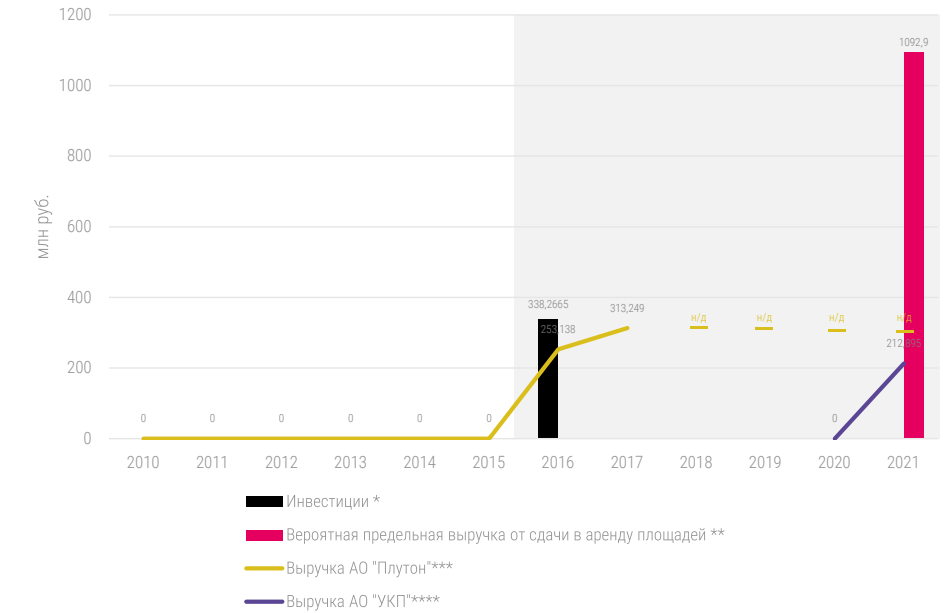
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web платформы cian.ru по Басманному району г. Москва. Средняя ставка сформирована на основе анализа данных о аренде помещений, представленных на web-сайте проекта (<https://pluton.center/tseny.html><https://pluton.center/tseny.html>) и web-порталах cian.ru и avito.ru

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций в ремонт и реконструкцию комплекса помещений отсутствует. Основываясь на гипотезе необходимых расходов на м² и исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке — 5000 руб./м² проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в ремонт внутренних помещений объекта. Согласно расчету инвестиции в ремонт и приспособление пространства, в период 2016-2017 гг., могли составлять более 338 млн руб.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.

*** В связи с тем, что ЮЛ (АО «Плутон»), управляющее деятельностью объекта имеет иные источники поступлений выручки, выделить объем средств, получаемых от непосредственного управления кластером и оказания иных услуг резидентам, невозможно из ежегодного объема выручки. В связи с этим по АО «Плутон» приведены данные, согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс, о поступлениях от арендных, лицензионных, комиссионных платежей, роялти, которые носят фрагментарный характер.

**** Данные о выручке АО «УКП» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

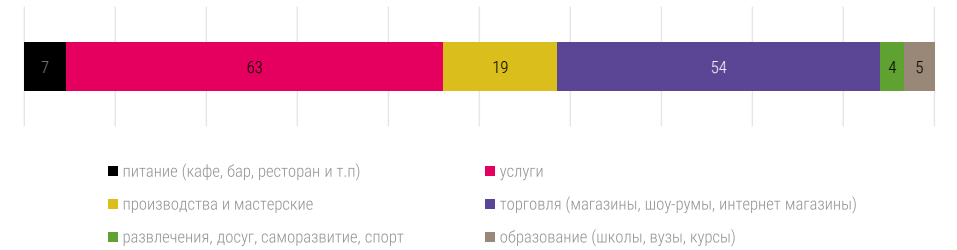
Общее число резидентов — 152*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, а также данным СМИ.

График распределения резидентов по соответствию креативным индустриям (КИ) (ед.)



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность по предоставлению различных услуг и торговли. Резидентная политика, в настоящее время, центра направлена на размещение технологических компаний в сфере креативных индустрий, а также на предоставление сопутствующих услуг в сфере креативных индустрий (выставки, шоурумы, мастер-классы и т.д.)

Социальные сети (охват аудитории объекта)

TG

www.t.me/ukp_pluton

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях

