



«Электрозавод»

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



1914 г.

Рижское акционерное общество «Товарищество русско-французских заводов резинового, гуттаперчевого и телеграфного производств „Проводник“», эвакуированное из Риги под угрозой немецкой оккупации, заказало архитектору Г. П. Евланову проект заводского здания в неоготическом стиле.

1915 г.

Акционерное общество приобрело заболоченный участок в районе впадения реки Хапиловки в Язу рядом с Генеральной (ныне Электрозаводской) улицей, где в том же году была начата постройка здания завода.

1926 г.

Здание завода достроено, сначала в нём разместился завод «Металлист», затем «Прожектор».

4 ноября 1928 г.

Состоялся официальный пуск Московского электрозавода.

Торжественное заседание, посвященное пуску электрозавода
Источник: <https://pastvu.com/p/1030739>

1965 г.

На заводе была произведена реконструкция, производственные мощности увеличились более чем вдвое.

Источник: <https://pastvu.com/p/101793>



Леонид Петухов
президент АО «ХОЛДИНГ
ЭРСО» (собственник
комплекса зданий)

Адрес

0 г. Москва, Электрозаводская ул., 21
55.787708, 37.704074

Бывшие заводские площади «Электрозавода» сдаются в аренду под офисы, производственно-складские цели, фотостудии и другие коммерческие объекты.¹³¹

1-й корпус «Электрокомбината» — это кластер для многообразных творческих мастерских, галерей, швейных, рекламных, мебельных производств, танцевальных студий и спортивных секций.¹³²

¹³¹ <https://realty.rbc.ru/news/5f08f9529a7947dab26e68e1>

¹³² <https://www.cian.ru/rent/commercial/167429523/>



1994 г.

Завод был преобразован в ОАО «МЭЛЗ»

Источник: <https://pastvu.com/p/101949>

2007 г.

Производственное оборудование перенесено в Зеленоград на территорию бывшего завода «Элма».

2008 г.

ОАО «МЭЛЗ» ликвидировано.

2009 г.

Здание завода передано на баланс ОАО «Холдинговая компания Электrozавод».

2012 г.

Размещение первых резидентов из сферы креативных индустрий в пространствах Электrozавода (условная дата).

Источник: <https://moskvichmag.ru/gorod/dom-nedeli-elektrozavod-vdohnovivshij-mayakovskogo-na-marsh-udarnyh-brigad/>



С 2000-х гг. на «Электrozаводе» было организовано восемь мастерских, три из которых закрылись в декабре 2014 — январе 2015 года, и еще одна — в июне 2015-го. Из четырех оставшихся две работают в публичном режиме — это галерея «Электrozавод» и кураторская мастерская «Треугольник».¹³³

¹³³ <https://artguide.com/posts/863?page=2>



Источник: <https://moskvichmag.ru/gorod/dom-nedeli-elektrozavod-vdohnovivshij-mayakovskogo-na-marsh-udarnyh-brigad/>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (АО «ХОЛДИНГ ЭРСО» (предыдущее название ОАО «Холдинговая компания Электrozавод») осуществляет управление комплексом недвижимости и является собственником территории.

Услуги УК:

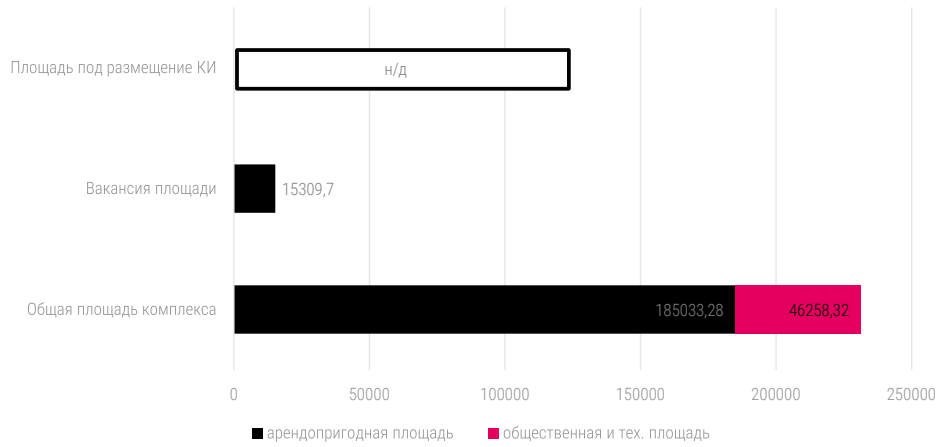
- сдача в аренду помещений резидентам,
- содержание помещений (охрана, уборка, ремонт).

Территориальные характеристики

- общая площадь территории — 14,9337 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 231 291,6 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН. В расчет включена только часть зданий комплекса, корпус 1, 3-5, строения 6 и 16), содержащие резидентов из сферы креативных индустрий.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН (В расчет включена только часть зданий комплекса (корпус 1, 3-5, строения 6 и 16), содержащих резидентов из сферы креативных индустрий).
Объем вакансии определен на основе анализа предложений на web-платформах (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется резидентами площадки:

- Wework — гибкое рабочее пространство (резидент)

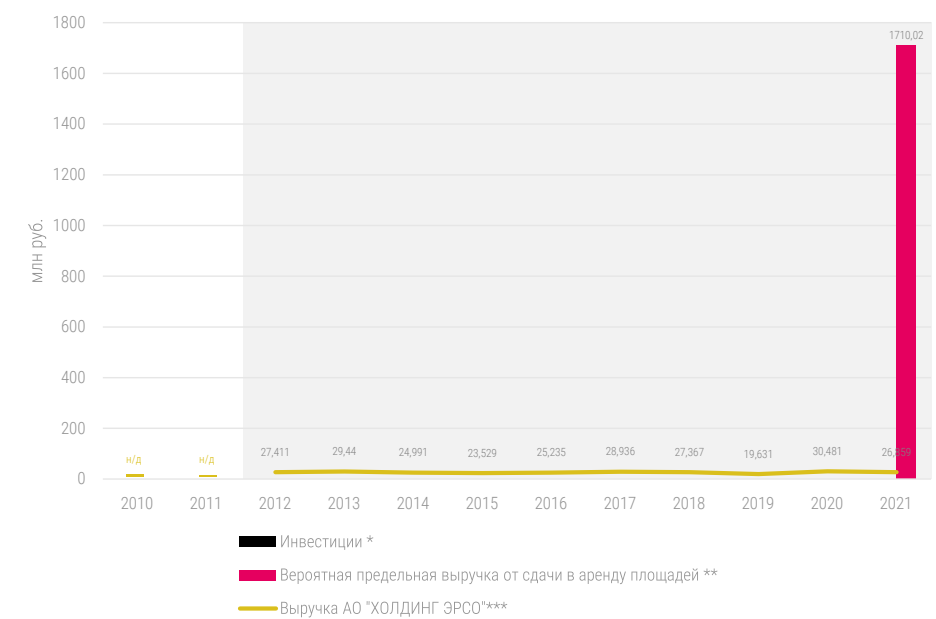
Финансово-экономические показатели

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 району Преображенское г. Москва.
Средняя ставка аренды установлена на основе анализа данных web-платформ cian.ru и avito.ru.

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. С высокой долей вероятности существенные инвестиции в объект не производились.

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

*** В связи с тем, что сдача в аренду собственности не является профильной деятельностью УК, то на графике приведена информация только о поступлениях от арендных, лицензионных, комиссионных платежей, роялти, согласно финансовой отчетности УК (АО «ХОЛДИНГ ЭРСО») в СПАРК-Интерфакс. К сожалению, более точно выделить объем выручки от сдачи в аренду помещений и оказания услуг резидентам, по рассматриваемым зданиям комплекса, невозможно.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 222*

* 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 преобладают творческие мастерские. Специализированная политика отбора и/или поддержки профильных резидентов из сферы творческих (креативных) индустрий отсутствует.

Согласно анализу социальных сетей , за 2021 год в «Электрозаводе» было проведено не менее 50 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)

У проекта на момент проведения исследования нет социальных сетей.