

Трёхгорная мануфактура

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год —
действующий.



1799 г.	1820 г.	1877 г.	1881 г.	1918 г.	1919 г.
Василий Прохоров и мастер красильного дела Федор Резанов основывают ситценабивную фабрику на берегу Москвы-реки.	При фабрике была открыта первая в России ремесленная школа.	Произошёл пожар, в результате которого сгорели фабричные корпуса. Источник: https://pastvu.com/p/17346	Перезапуск фабрики. Источник: https://trekhgorka.ru/	Фабрика была национализирована.	Прохоровскую мануфактуру переименовали в «Краснопресненскую Трёхгорную мануфактуру».



Андрей Наумов
генеральный директор УК



Мария Климова
управляющая объектом

Адрес

0 г. Москва, ул. Рочдельская, д. 15
55.756160, 37.562614

Контакты

🌐 www.trekhgorka.ru

✉ tm@trekhgorka.ru

☎ 8 (495) 730-63-11

Трёхгорная мануфактура — исторический квартал в мегаполисе: бизнес, гастрономия, развлечения, мода. На Трёхгорной мануфактуре сформировано комьюнити из 150 резидентов: штаб-квартир гигантов бизнеса, технологичных стартапов, крупных медиа и фэшн-брендов. Сегодня здесь уютная среда и место встреч с уникальным сочетанием архитектуры, гастрономии, моды и ночной жизни.



1922 г.

Улица Нижняя Пресня, на которой находились здания Мануфактуры, переименована в честь английского рабочего города Рочдейл — ткачей, которые в 1844 году открыли первое рабочее кооперативное потребительское общество.

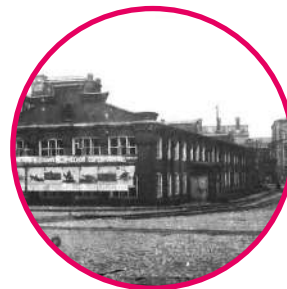
Строительство одного из новых корпусов мануфактуры (1921 г.)
Источник: <https://pastvu.com/p/540795>



1925–1928 гг.

Строительство электрической станции фабрики «Трехгорная мануфактура».

Источник: <https://pastvu.com/p/21401>



1936 г.

Трёхгорной мануфактуре было присвоено имя Ф. Э. Дзержинского.

Источник: <https://pastvu.com/p/540790>



1955 г.

Строительство новых зданий в лаконичных функциональных формах.

Источник: <https://pastvu.com/p/11049>



1992 г.

Комбинат по решению трудового коллектива был приватизирован и преобразован в Открытое Акционерное Общество «Трехгорная Мануфактура».

2002 г.

Контрольный пакет акций предприятия приобрела группа компаний «Базовый элемент».

2008 г.

Ткацкое производство переведено в город Гаврилов Ям. Помещения мануфактуры сдаются в аренду.

Источник: <https://moya-moskva.livejournal.com/4242767.html?nojs=1>



2016 г.

Открытие Трехгорной мануфактуры.

Источник: <https://www.cian.ru/biznes-kvartal-trehgornaya-manufaktura-moskva-8441/>



Источник: https://www.usadboved.ru/presnya_trehgornaya_manufacture

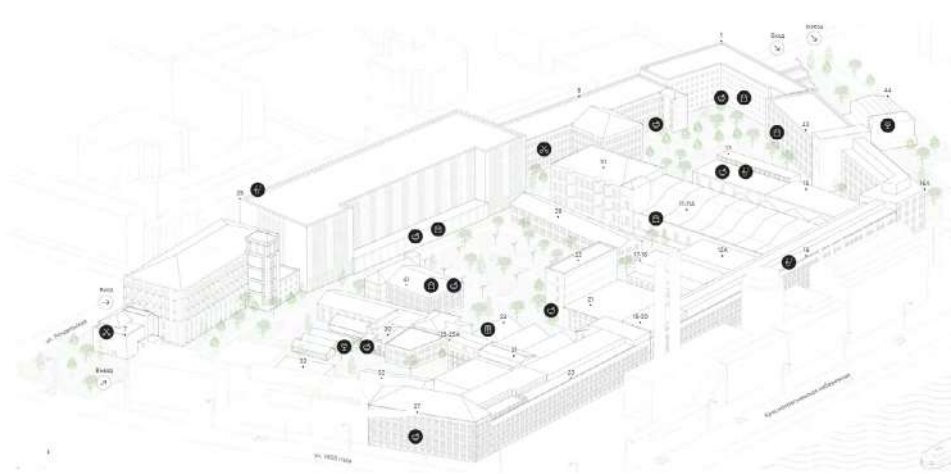


Схема территории
Источник: <https://trekhgorka.ru/>



Источник: <https://a-a-ah.ru/loft-nadezhda-trehgornaya-manufaktura>

Управление

Формат управления:

управляющая компания (ПАО «ТРЕХГОРНАЯ МАНУФАКТУРА») является собственником объекта.

Услуги УК:

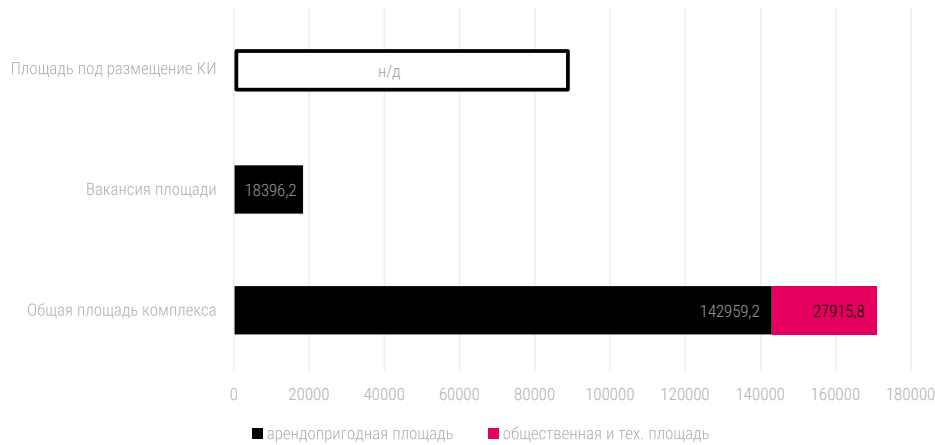
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- комплексное обслуживание помещений,
- помощь в организации и проведении мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 9,3949 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 170 875 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе ЕГРН. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки и резидентами:

- коворкинг (резидент)
- внутренний двор — летняя эвент площадка,
- event-площадка «Лофт «Надежда» — 2037 м².

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 Пресненский г. Москва. Средняя ставка выведена на основе анализа данных web-платформ (cian.ru и avito.ru)

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ (<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/65218>) в 2016 году были проведены инвестиции на сумму 300 млн \$ в строительство МФК общей площадью 93,7 тыс. м². Среднегодовой курс ЦБ в 2016 году составил 66,8335 рубля за 1 доллар США.

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

*** Данные о выручке ПАО «ТРЕХГОРНАЯ МАНУФАКТУРА» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

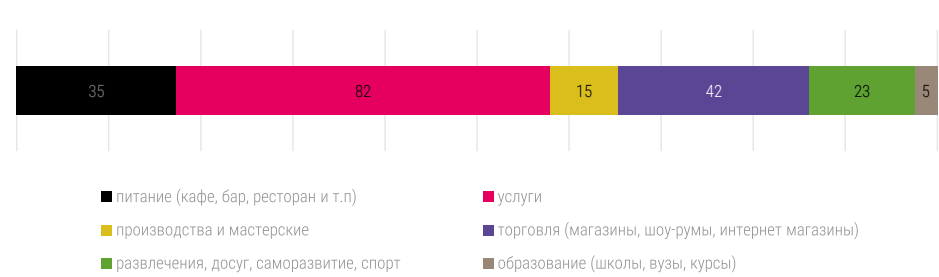
Общее число резидентов — 202*

* 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 оказанию различных услуг. Специализированной политики в выборе резидентов не выявлено.

Согласно анализу социальных сетей объекта, за 2021 год на территории «Трехгорной мануфактуры» было проведено 32 мероприятия.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁴⁵

INST

www.instagram.com/trekhgorka.ru¹⁴⁵

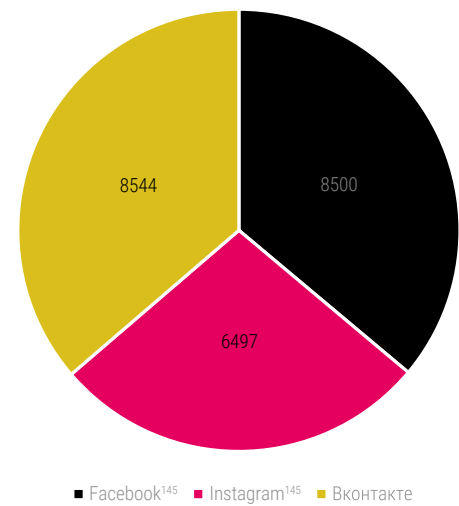
FB

www.facebook.com/msk.trekhgorka¹⁴⁵

VK

www.vk.com/trekhgorka

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁴⁵



¹⁴⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Трехгорной мануфактуры

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁴⁶, в 2022 году.

0.3%

Вовлеченность аудитории (ER)

Примечание: engagement rate или сокращённо ER — уровень вовлечённости — то, как аудитория проявляет активность в аккаунте или под публикацией в соцсетях

Диаграмма распределения подписчиков аккаунта по полу

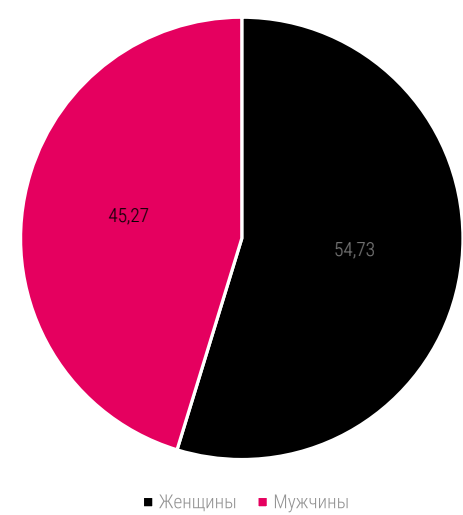


График распределения подписчиков аккаунта по странам

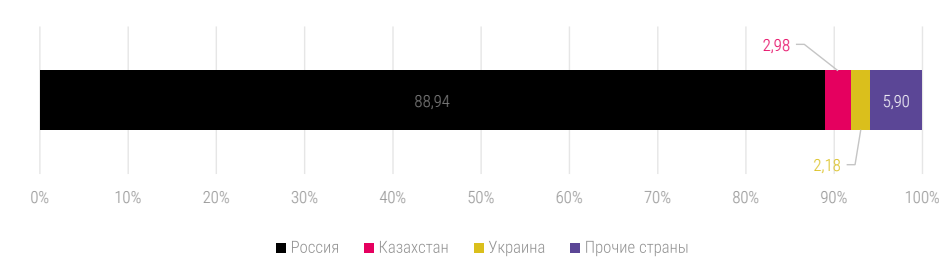
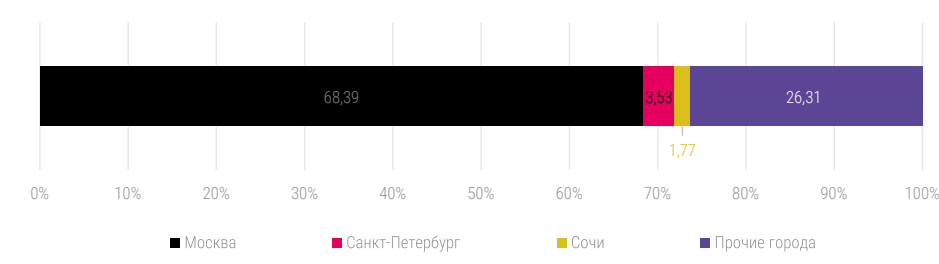


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁴⁶ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.