

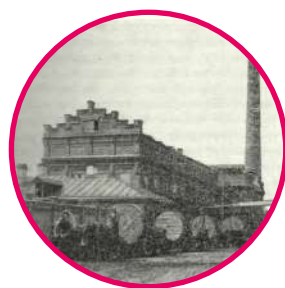


1880-е гг.

Строительство фабрики
Сименс и Гальске.

1880–1882 г.г.

Источник: <https://pastvu.com/p/988757>



1902 г.

На заводе впервые
в промышленных
масштабах началась
сборка радиотелеграфа.

Источник: <https://pastvu.com/p/130579>



1906 г.

Объединение кабельного завода
в «Акционерное общество
Соединенных кабельных заводов»,
которое сыграло важную роль
в электротехническом развитии
России.

1918 г.

Национализация завода
и переименование в «Северный
Кабельный Завод».

1916 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/1625163>



Алексей Онацко
идеолог и директор
по развитию проекта
с 2017 по 2022 год



Сергей Ярмилко
владелец управляю-
щей компании про-
екта (ООО УК «Севка-
бель ПОРТ»)



Сергей Панфиленко
идеолог проекта,
бывший владелец
управляющей компа-
нии проекта (ООО УК
«Севкабель ПОРТ»)

«Севкабель Порт» — это проект
преобразования исторического
«серого пояса» Гавани Петербурга
в общественное культурно-деловое
пространство.

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 40
59.924348, 30.241330

Контакты

🌐 www.sevcableport.ru

✉ info@sevcableport.ru

☎ 8 (812) 213-32-02



Источник: <https://www.loft2rent.ru/loft/80332/>



1920-е гг.

Восстановление завода.

1923 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/1131903>



2017 г.

Руководство завода «Севкабель» принимает решение о модернизации и уплотнении своих мощностей на удаленной от моря части. Освободившиеся площадки у Финского залива, на Кожевенной 40 — исторической территории завода «Сименс и Гальске», с которого начался современный «Севкабель» — решено преобразовать в культурно-деловое пространство.

Источник: <https://www.kp.ru/russia/sankt-peterburg/mesta/sevkabel-port/>



2018 г.

Открытие Севкабель ПОРТ.

Источник: <https://sevcableport.ru/ru/reports>

Платформа проекта — промышленный комплекс «Севкабель», первая в России кабельная мануфактура «Сименс и Гальске», расположенная на побережье Невы и Финского залива. Комплекс зданий разделен на несколько функциональных зон, где можно создавать проекты, работать, проводить свободное время, заниматься творчеством и спортом. Стратегическая цель долгосрочного развития — создание благоприятной городской среды, улучшение качества жизни в Гавани Васильевского острова.



На территории и в пространствах Севкабель ПОРТ проходит более 600 событий в год. Образовательные программы, спектакли, концерты, выставки, спортивные занятия, ярмарки, кинопоказы, гастрономические и музыкальные фестивали.

Архитектурные решения по преобразованию территории и зданий Севкабель ПОРТ были разработаны архитектурным бюро «ХВОЯ». «Проект Севкабель ПОРТ происходит во времени и представляет собой перспективу развития всей прибрежной промышленной зоны этого района. Реновация промышленной территории превращает её в многофункциональный кластер, востребованный жителями, и место, где город встречается с морем» — говорится о проекте на сайте бюро «ХВОЯ»²⁰⁶.

Проект «Севкабель ПОРТ» входит в программу развития территории набережной «Гавань 2.0», инициированную собственниками и управляющими проектов «Севкабель ПОРТ», «Исткабель», культурный квартал «Брусницын». Концепция проекта «Гавань 2.0» предполагает объединение береговых девелоперских проектов от причалов Балтийского завода до (включительно) Морского вокзала и площади Морской Славы в единое деловое, культурное и туристическое направление.²⁰⁷

²⁰⁶ <http://chvoya.com/ru/sevkabel>

²⁰⁷ https://www.rbc.ru/spb_sz/13/10/2022/6347b3f29a7947bfc5b64d46

Источник: <https://archi.ru/projects/russia/14853/sevkabel-port-proekt-perspektiva-novogo-obschestvennogo-prostranstva>

Управление

Формат управления:

Группа компаний (ООО «К-40», ООО УК «Севкабель ПОРТ»)²⁰⁸ осуществляют совместное управление имуществом комплексом под размещение проекта креативного кластера. Собственником у имущественного комплекса выступает ООО УК «Севкабель ПОРТ».

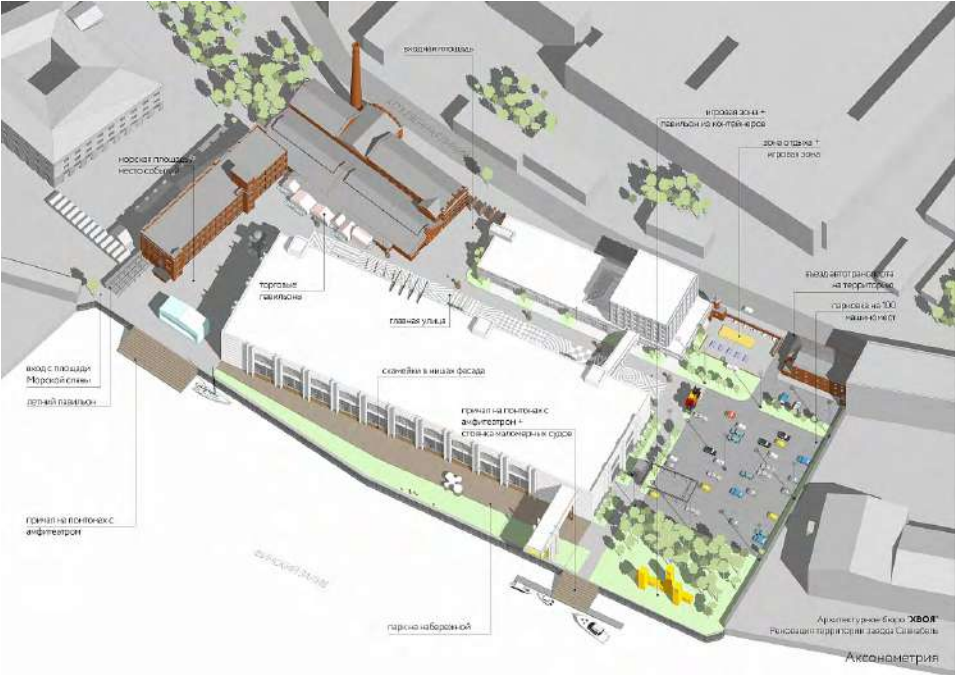
Услуги УК:

- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация зрелищно-развлекательных мероприятий,
- комплексное обслуживание помещений,

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,4009 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 32 081,7 м²*,
- форма собственности — частная.

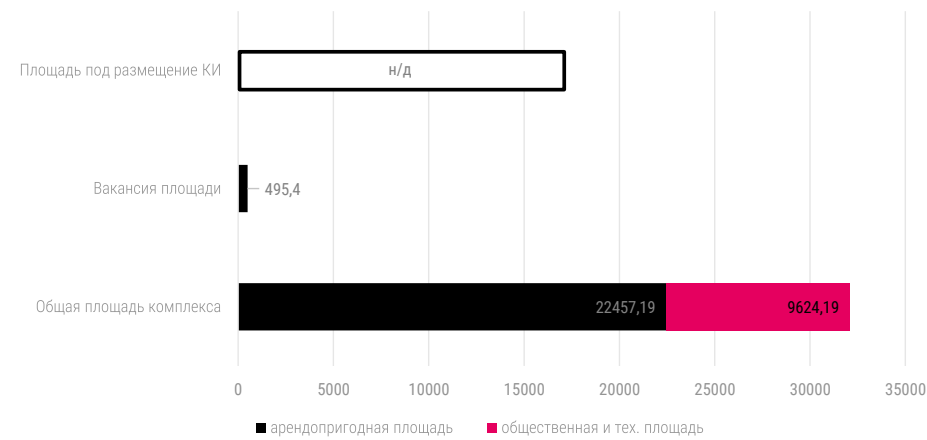
* Примечание. по данным ЕГРН.



Источник: https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/sevkabel-port-v-sankt-peterburge/

²⁰⁸ Организация находится в стадии ликвидации (по данным ЕГРЮЛ с 01.02.2023).

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году.

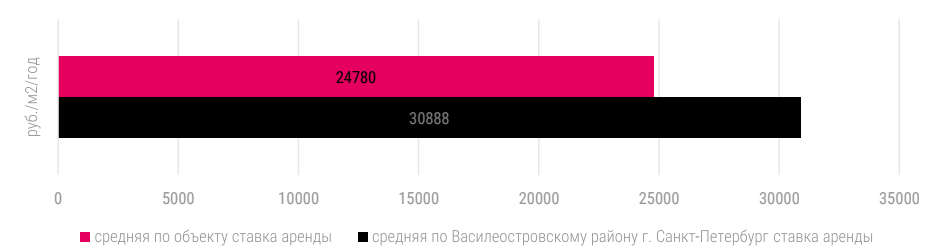
Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- выставочное пространство,
- уличное эвент пространство,
- лекторий «ПОРТ»,
- Smart Space коворкинг-центр (резидент).

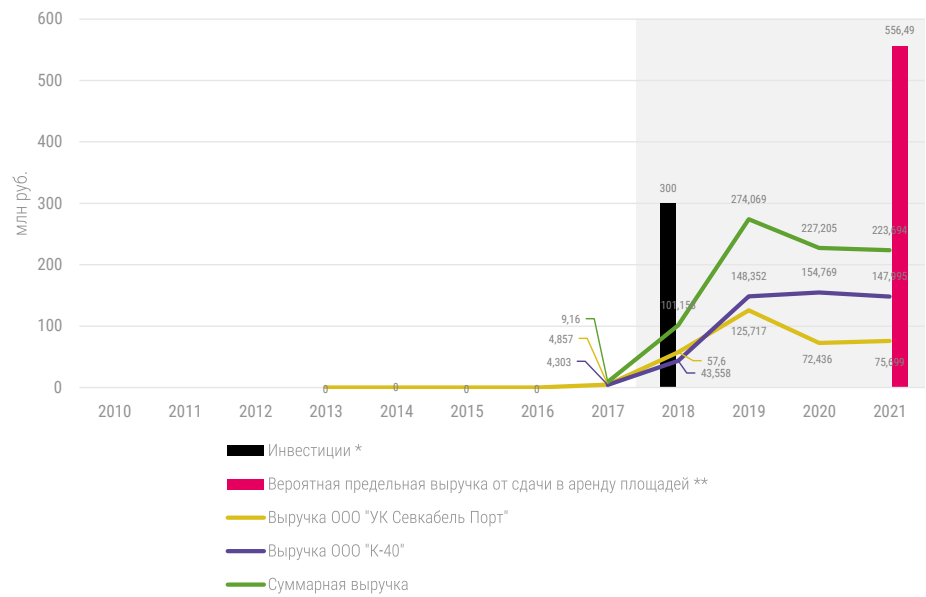
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



Данные приведены по информации СМИ²⁰⁹ (https://www.rbc.ru/spb_sz/31/05/2019/5cf13a279a7947c0500b62e5).

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.
Данные о выручке ЮЛ даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

²⁰⁹ https://www.rbc.ru/spb_sz/31/05/2019/5cf13a279a7947c0500b62e5

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 89*

* 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.)

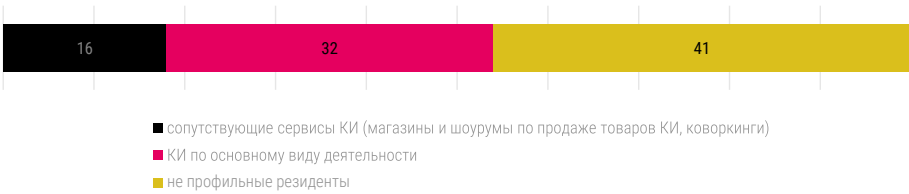
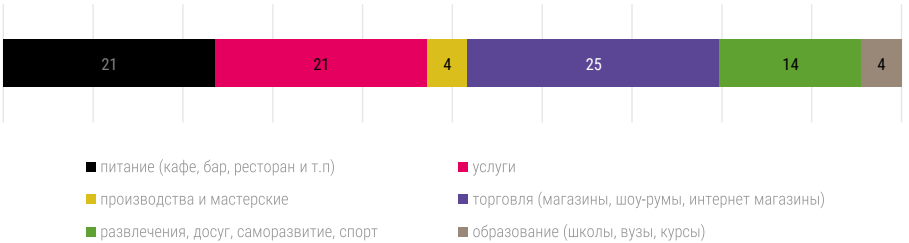


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает профиль торговой деятельности. Политика отбора профильных резидентов из креативных индустрий не имеет выраженной специализации.

Согласно анализу социальных сетей²¹⁰ за 2021 год в креативном кластере «Севкабель ПОРТ» было проведено 312 мероприятий.

²¹⁰ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²¹¹

INST

www.instagram.com/sevcableport²¹¹

VK

www.vk.com/sevcableport

TG

www.t.me/sevcableport

YT

www.youtube.com/channel/UCICle5WMXtPN8sA00rxgLSQ

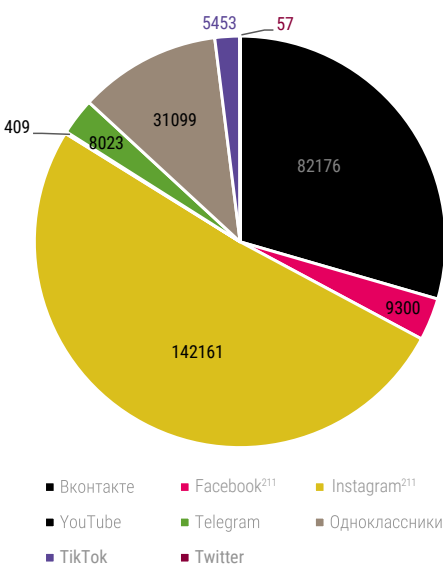
OK

www.ok.ru/sevcableport

TT

www.tiktok.com/@sevcableport

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²¹¹



²¹¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Севкабель Порт»

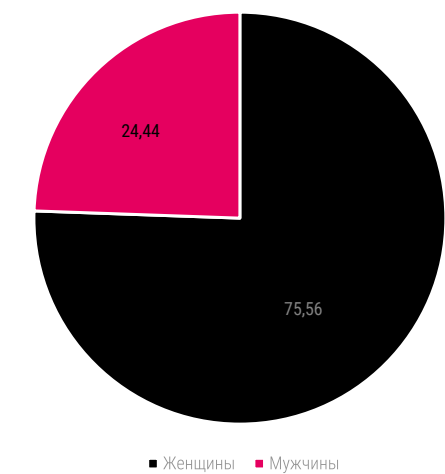
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²¹² в 2022 году.

0.6 %

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



²¹² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

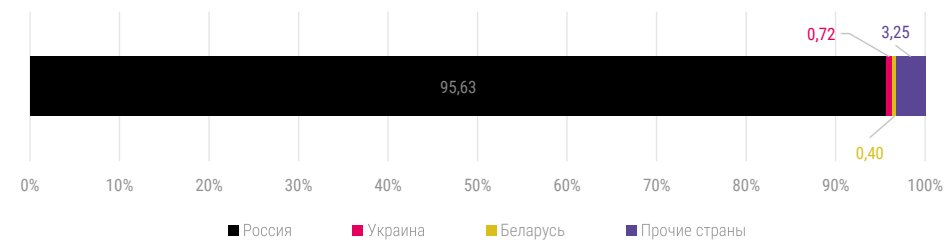


График распределения подписчиков аккаунта по городам

