



Культурно-деловой центр «Кластер C52»

(креативный кластер «C52»)

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год — действующий

1904 г.

Строительство жилого дома (д. 52) по линии будущей ул. Суворова.

1944 г.

Строительство производственных складов.

1990-е - 2011 гг.

Производственные склады бывшего областного комитета заброшены.



Александр Кулешов
сооснователь и владе-
лец управляющей ком-
пании Культурно-дело-
вого центра «Кластер
C52»



Эдуард Асланян
управляющий Культур-
но-деловым центром
«Кластер C52»



Денис Зубков
инициатор, сооснова-
тель и совладелец до
2017 г. управляющей
компании Культур-
но-делового центра
«Кластер C52»

Адрес

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, д. 52а
47.225209, 39.728758

Контакты

www.c52.space

info@c52.space

8 (918) 573-53-42

Кластер C52 – это креативное
пространство для работы, отдыха
и общения.²⁷²

²⁷² <https://c52.space/#promo>



Атриум кластера «C52»

Источник: <https://vk.com/c52space>



20 апреля 2011 г.

Старт реализации проекта Культурно-деловой центр «Кластер C52».

Источник: <https://kg-rostov.ru/premiere/aleksandr-kuleshov-kreativnyy-klaster-eto-osobaya-ekosistema/>



2018 г.

Кластер «C52» расширяется до 2800 м² за счет присоединения соседних площадей.

Источник: <https://404content.bm.digital/v1/storage/image/956/657/081/685/649/030.jpeg>

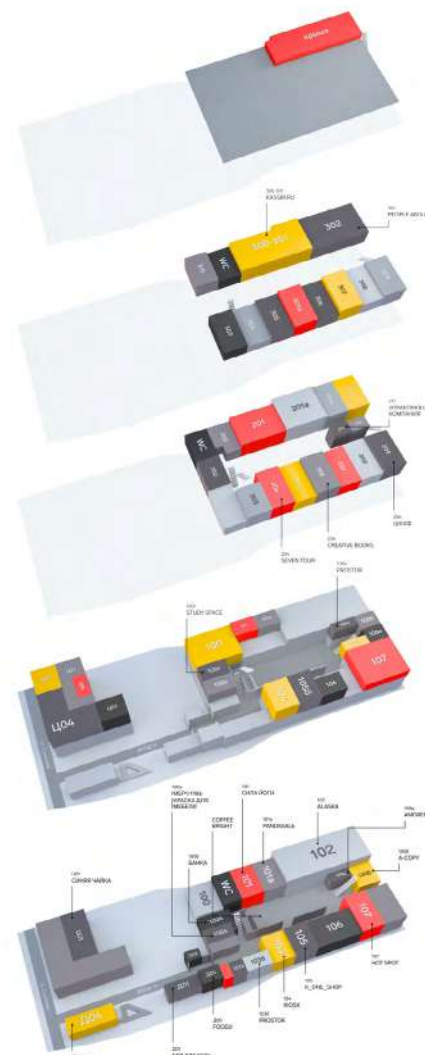
Кластер объединил точки фастфуда и кофейню, парикмахерские и студии макияжа, барбершоп и фотостудию, игротеки и велопрокат, школу фотографии, уникальные магазины и индивидуальные офисы, переговорные зоны и зал для мероприятий. Территория «C52» — «Главное здание», «Белый дом», «Синий дом», территория двора с морскими контейнерами.

Проект агрегирует вокруг себя культурную молодежь, начинающих и сложившихся специалистов, а также малый бизнес. Основные арендаторы офисов — IT-компании. Кластер C52 призван служить демократичной средой для общения, совместной работы, максимальной самореализации представителей креативных профессий и развития смелых городских проектов.



Атриум кластера «C52»

Источник: <https://redeveloper.ru/articles/kreativnyy-rostov-na-donu.htm>



Креативный кластер стал пере рождением заброшенного производственного склада площадью 2000 м². (ежегодный убыток для собственников составлял около 3 млн рублей). Проект задумывался как офисное пространство для компаний в сфере креативных индустрий — медиа, рекламы, дизайна и т. д., где будет можно общаться и обмениваться идеями, создавать совместные проекты. Позже концепция проекта сдвинулась в сторону культурно-делового молодежного центра, а в 2017 г. проект разросся до нескольких зданий. Общая площадь кластера была увеличена на 1000 м².

Схема этажей кластера «C52»

Источник: <https://c52.space/>

Управление

Формат управления:

управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет управляющая компания, ООО «КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО». УК арендует объект у собственника.

Услуги УК:

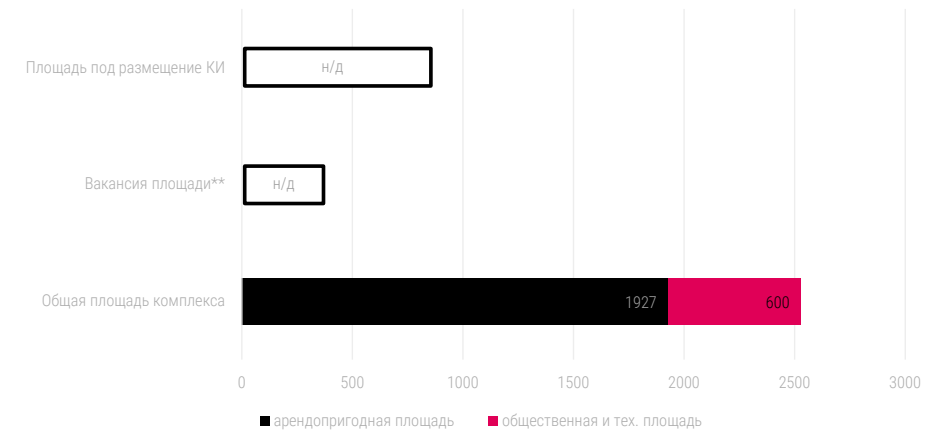
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- сдача в аренду оборудования,
- организация и проведение мероприятий,
- проведение совместных мероприятий с резидентами.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории – 0,1249 Га,
- общая площадь кластера на момент обследования составляет 2527 (2800) м²,*
- форма собственности – частная.

* Примечание: оценка составлена на основе анализа поэтажных планов размещенных на web-сайте УК (по официальной информации УК общая площадь кластера составляет 2800 м²)

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе х анализа поэтажных планов, размещенных web-сайте УК, и данных ЕГРН.

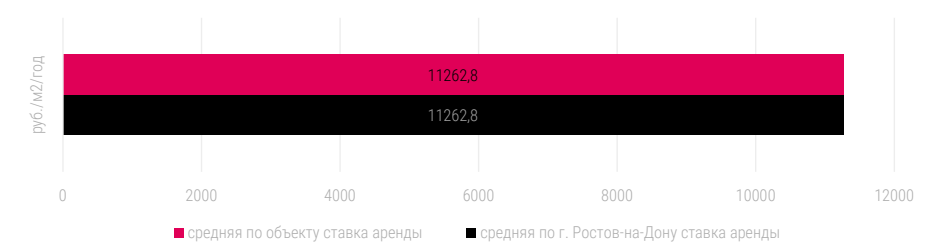
** Объем вакансии не определен в связи с отсутствием публичной информации о предложениях вакантных площадей на web-платформах (<https://cian.ru>, <https://www.avito.ru/>) и сайте УК.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

- кинозал-лекторий,
- эксплуатируемая крыша,
- эвент холл,
- эвент двор.

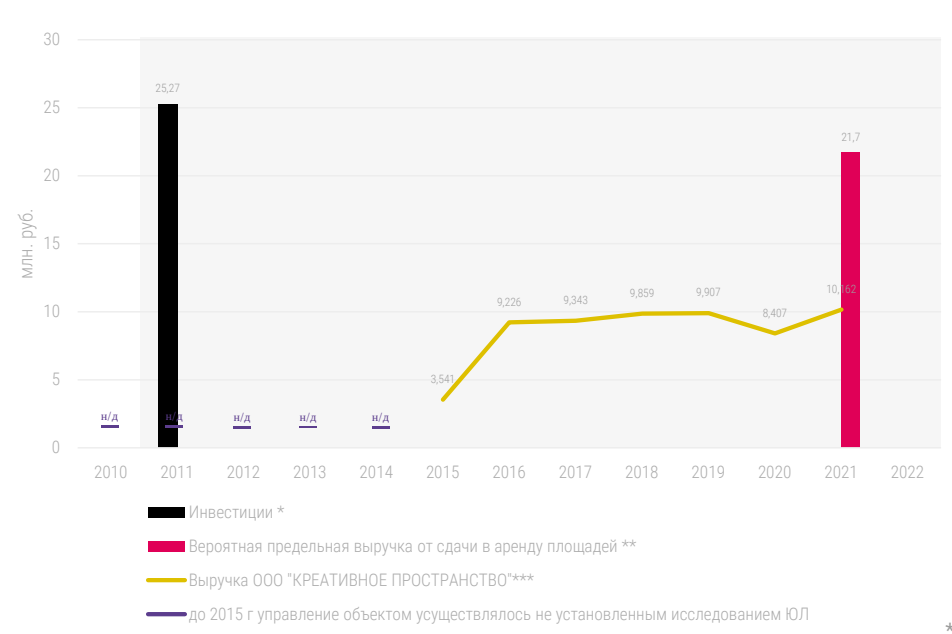
Финансово-экономические показатели

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 г. Ростов-на-Дону. Средняя ставка аренды на объекте не известна. В отсутствии открытых данных средняя ставка аренды на объекте экспертно взята по среднерыночной ставке. Реальная ставка может отличаться как в меньшую, так и в большую стороны.

Сводный график финансовых показателей



Публичная информация о объеме инвестиций, вложенных в ремонт и реконструкцию объекта отсутствует. Основываясь на гипотезе необходимых расходов на м² и исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке - 10000 руб./м² проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в ремонт внутренних помещений объекта. Согласно расчету инвестиции в ремонт и приспособление пространства, в период 2011 г., могли составлять более 25 млн руб.

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

*** Данные о выручке ООО «КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

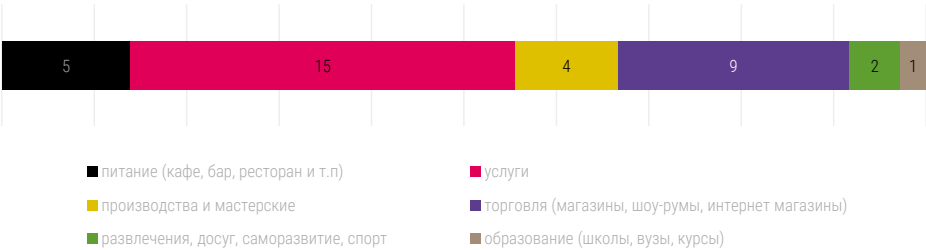
Общее число резидентов – 36.*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, социальных сетях и официальном сайте объекта.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Наибольшее число резидентов кластера приходится на сферу услуг. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов не имеет ярко выраженной специализации.

Анализ социальных сетей Креативного кластера «С52» показал, что за 2021 год было проведено 51 мероприятие.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁷³

INST

www.instagram.com/c52space/?hl=ru²⁷³

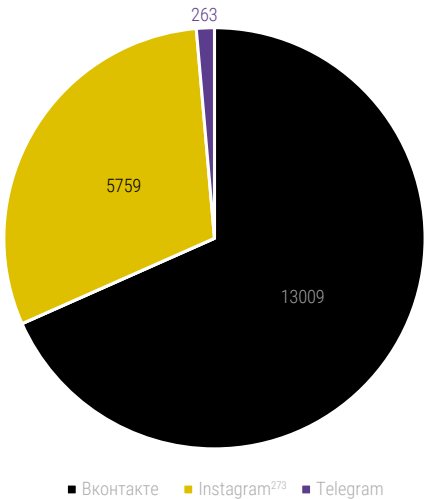
VK

www.vk.com/c52space²⁷³

TG

www.t.me/c52space

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁷³



²⁷³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «С52»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁷⁴, в 2022 году.

0.8 %

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

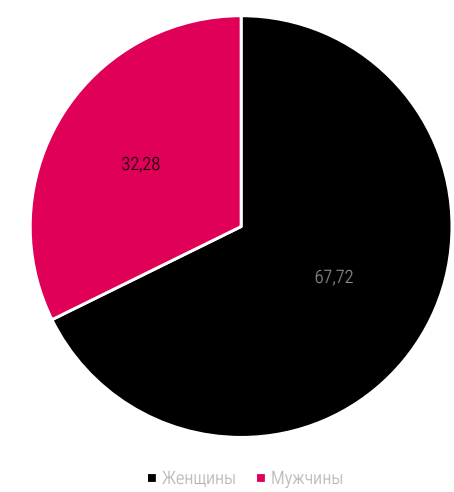


График распределения подписчиков аккаунта по странам

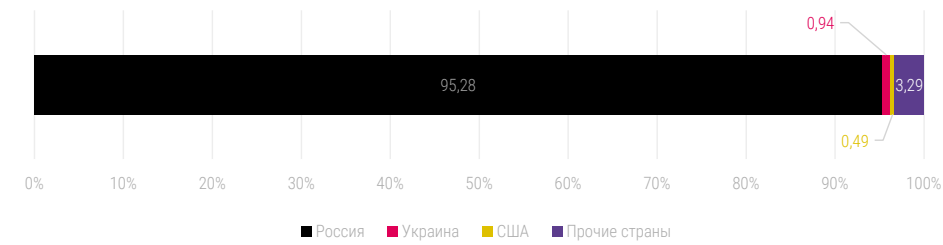
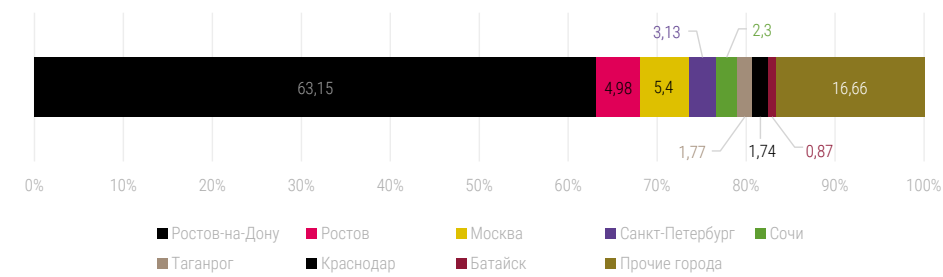


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁷⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Мы хотели сделать проект с идеологией лофта, которая развивалась в США, Европе, в Москве и Петербурге, а в Ростове подобного ничего не было. Атмосфера была первостепенной, некоторых арендаторов я специально звал “для атмосферы”. Реконструкция шла постепенно из-за выбранной финансовой модели: управляющей компанией ремонтировались зоны общего пользования, арендаторы заезжали и делали ремонт под себя.



Александр Кулешов
основатель кластера «С52»