



Пространство «Табачка. Центр»

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год — действующий



1857 г.

29-летний предприниматель, Василий Асмолов, открывает табачную фабрику.

1862 г.

Фабрика уничтожена пожаром, в том же году строятся новые корпуса.

1871 г.

Предприятия получило название торгового дома «В.И. Асмолов и К» с участием Шушпанова.

Источник: <https://pastvu.com/p/207472>

1912 г.

фабрика и все имущество паевого товарищества «В.Асмолов и К» продано правлению Русско-Азиатского банка. В.К.Вейсбрем.

Источник: <https://pastvu.com/p/1330245>



Иван Саввиди

Основатель Пространства «Табачка. Центр»,
собственник УК - ООО
«ГРУППА АГРОКОМ»

Адрес

Ростовская область, г. Ростов-На-Дону, ул. Красноармейская, д. 170/84
47.227670 39.713318

Контакты

🌐 www.tabachka.center

✉ arenda@tabachka.center

☎ 8 (863) 306-57-46

**«Табачка. Центр» — место для
старта и развития бизнеса, делового
партнерства и новых возможностей.**



Источник: <https://vincent-magazine.ru/loft-otel-fabrika-v-tabachka-centr/>



1920 г.

Фабрика переименована в Донскую государственную табачную фабрику.

1936 г.

Донской государственной табачной фабрике присвоено имя Розы Люксембург.

Источник: <https://pastvu.com/p/491304>

1992 г.

Фабрика реорганизована в ОАО «Донской табак».

Источник: <https://pastvu.com/p/676248>

2005 г.

Помещения освобождены, производство перенесено в промышленную зону Ростова-на-Дону.

2005 г.

Комплекс зданий и сооружений реконструирован под коммерческую недвижимость.

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

Табачка. Центр» — комплекс зданий и сооружений на территории бывшей табачной фабрики в историческом и деловом центре Ростова-на-Дону. Общая площадь комплекса составляет более 30 000 м². На территории комплекса расположены офисы, финансовые учреждения, медиа-кластер, коворкинг центры, комплекс баров и ресторанов, фитнес-центр, магазины и многое другое.

Комплекс зданий и сооружений был реконструирован под коммерческую недвижимость. Первыми, кто зашёл в бывшие цехи фабрики, были рестораны. В 2010 г. третий этаж зданий использовался для проведения Южного биеннале современного искусства. Планировалось, что в «Табачке» откроется Центр современного искусства.

Примечание: на территории «Табачка. Центр» с 2017 г. действует протокреативный кластер Лофт-пространство «А-Центр», созданный командой, Культурно-делового центра «Кластер С52».



Источник: <https://loft1890.ru/press/goroda-uhodjat-v-loft/>

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

Управление

Формат управления:

управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет собственник, «Табачка. Центр» (АО «КРАСНОАРМЕЙСКАЯ»), входящая в состав бизнес-комплекса «Недвижимость», ООО «ГРУППА АГРОКОМ».

Услуги УК:

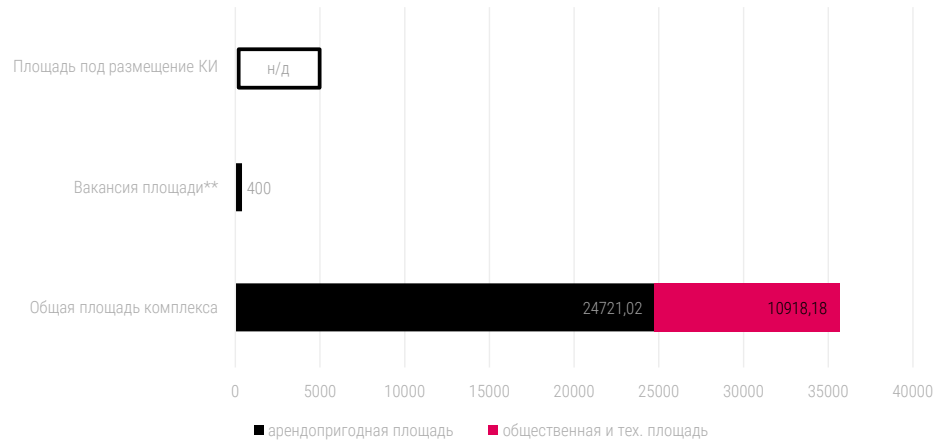
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- сдача в аренду оборудования,
- организация и проведение мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории – 2,0744 Га,
- общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 35 639,2 м²,*
- форма собственности – частная.

* Примечание: оценка общей площади указана по данным ЕГРН

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН.

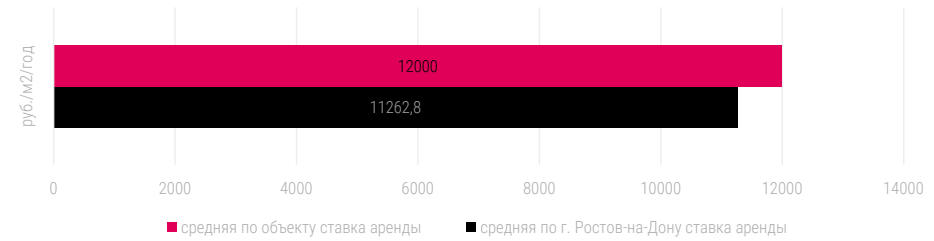
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформы (https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/1-y_etazh_v_zdaniy_tabachnoy_fabriki_400_m_2344974380)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется резидентами кластера:

- производственный коворкинг (резидент Лофт-пространство «А-Центр»),
- эвент-зал (резидент Лофт-пространство «А-Центр»),
- коворкинг-центр (резидент «Под Крышей»).

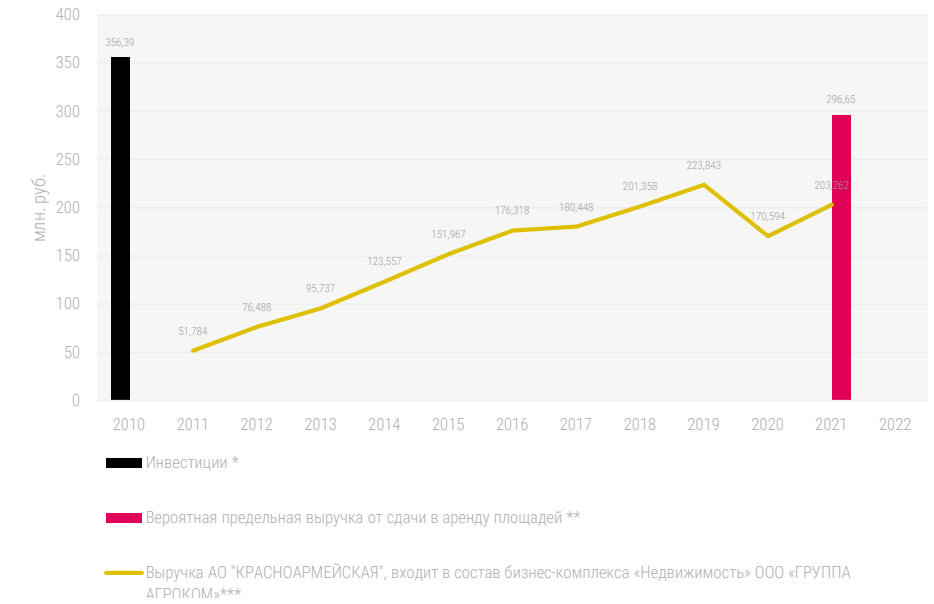
Финансово-экономические показатели

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 ciap.ru по г. Ростов-на-Дону.
Средняя ставка аренды на объекте определена на основе открытых данных, размещенных на web-портале (https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/1-y_etazh_v_zdaniy_tabachnoy_fabriki_400_m_2344974380).

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 - 10 000 руб./м² проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в ремонт внутренних помещений объекта. Согласно расчету инвестиции в ремонт и приспособление пространства, в период 2010 г., могли составлять более 356 млн руб.

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

*** Данные о выручке АО «КРАСНОАРМЕЙСКАЯ», входящей в состав бизнес-комплекса «Недвижимость», ООО «ГРУППА АГРОКОМ», приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

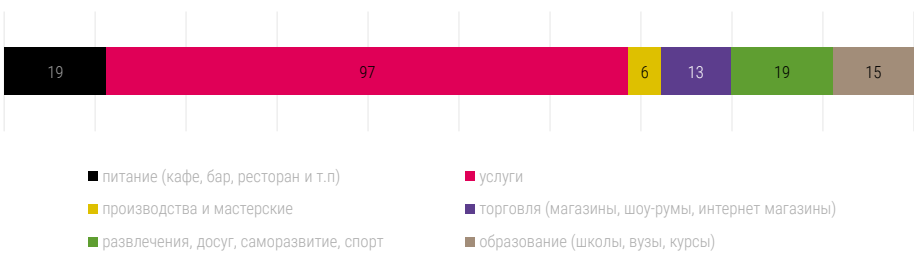
Общее число резидентов – 169.*

* 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.)



Согласно графикам структуры резидентов видно, что значимая часть резидентов представляет сферу услуг. Политика отбора и поддержки УК носит не ярко выраженный характер и не имеет специализации.

Анализ социальных сетей пространства «Табачка. Центр» показал, что с 2017 г. объект не ведет официальные соц. сети и данные о числе не могут быть представлены.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁷⁵

INST

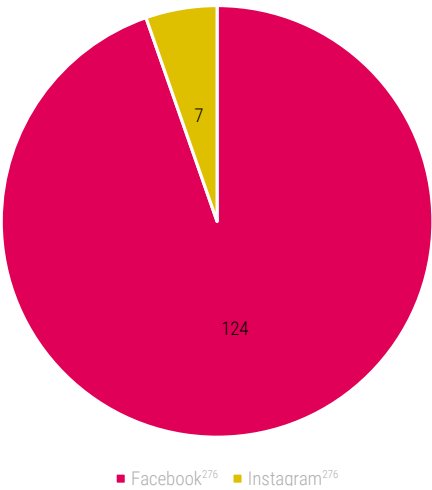
www.instagram.com/tabachka.center²⁷⁵

FB

www.facebook.com/%D0%A2%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%87%D0%BA%D0%B0%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80-154536541564567¹⁷

²⁷⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁷⁶



Анализ активности и структуры аудитории пространства «Табачка. Центр»

Анализ активности и структуры аудитории аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁷⁶ не был проведен, из-за не достаточного числа подписчиков, необходимого для проведения анализа с применением trendhero.io.



Табачка. Центр сегодня — это общественное креативное пространство, в котором люди работают, занимаются спортом, творчеством, отдыхают, общаются — проводят время с интересом и пользой.²⁷⁷



Сергея Зайченко
заместитель гендиректора ООО «Группа Агроком»,
директор бизнес-комплекса «Недвижимость»

²⁷⁶ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

²⁷⁷ <https://expert.ru/south/2018/04/goroda-uhodyat-v-loft/>

Глава 4
Северо-Кавказский
Федеральный округ

