



Арт-кластер «Фабрика Алафузова»

#ALAFUZOV_LOFT»

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

* Примечание: на осень-зиму
2022 года кластер действу-
ющий, но проходит стадию
ликвидации



1865 г.

Купец Иван Алафузов
и компаньоны
основывают
льнопрядильную
фабрику.

1868 г.

Иван Алафузов выкупает доли
компаньонов и становится
единоличным владельцем фабрики.

Источник: [https://realnoevremya.ru/
articles/199160-alafuzovskie-fabriki-kak-stroilas-
imperiya-ivana-ivanovicha](https://realnoevremya.ru/articles/199160-alafuzovskie-fabriki-kak-stroilas-imperiya-ivana-ivanovicha)

1891 г.

Умирает Иван
Алафузов.

Источник: [https://
pastvu.com/p/887684](https://pastvu.com/p/887684)

1919 г.

Фабрика
национализирована.

1943 г.

На части площадей
размещена эвакуированная
из Ленинграда фабрика
первичной обработки шерсти.

Источник: [https://pastvu.
com/p/760428](https://pastvu.com/p/760428)



Андрей Питулов
основатель и идейный
вдохновитель,
генеральный директор
УК арт-кластера
«Фабрика Алафузова»

Адрес

📍 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гладилова, д. 55
54.712150, 55.998066

Контакты

🌐 www.taplink.cc/alafuzov_loft | www.sona-mail.wixsite.com/alafuzovloft

✉ hello_loft@mail.ru

☎ 8 (950) 316-74-16

Фабрика Алафузова (#ALAFUZOV_LOFT) — заброшенная фабрика постройки середины XIX века. Одно из самых необычных мест Казани, находящееся в 5 км от центра города. Последние несколько лет #ALAFUZOV_LOFT является главным пристанищем свободных художников, музыкантов и представителей андеграунд-культуры



2007 г.

Заккрытие фабрики.

Источник: <https://realnoevremya.ru/articles/199085-kak-ivan-alafuzov-zapustil-biznes-v-kazani>



2007 г.

Фабрика приобретена Андреем Питуловым.

2015 г.

Открытие Арт-кластера «Фабрика Алафузова».

Источник: <https://alafuzovloft.ru/#about>

2021 г.

Земля и здания кластера выставлены на торги в рамках процедуры банкротства УК.

Проект «Фабрика Алафузова» запустил клубный промоутер Андрей Питулов в 2015 г. Он разместился в бывшем здании фабрики по обработке шерсти и уже несколько раз за всё время существования оказывался на грани краха. Но, несмотря на огромные долги и отказ партнёров, лофт не прекращал мероприятия и ремонт.²⁸¹

В планах творческий и деловой квартал, где будут функционировать ремесленные мастерские, дизайнерские и архитектурные фирмы, шоурумы, а также богатая инфраструктура для культурного и познавательного отдыха. Проект находится в стадии реализации.

На территории Фабрики Алафузова уже 6 лет происходят различные культурные события. Фабрика Алафузова — один из главных магнитов творческих людей Казани и обязательное к посещению место для туристов. Непередаваемая атмосфера, в которой старое и новое, местное и космополитное сливаются воедино. Фабрику Алафузова включают в современные путеводители — открывающийся вид с крыши не хуже, чем с классических смотровых площадок города. Помещения общей площадью 8000 кв.м, уютный двор, крыша с видом на город, удобные подъезды — все это делает локацию привлекательной для организации культурных и музыкальных событий разного масштаба.²⁸²



Источник: <https://golfstrim-kazan.ru/fabrikaalafuzova>

²⁸¹ <https://mastera.academy/eto-fabrika-alafuzova/>

²⁸² https://vk.com/alafuzov_loft

Управление

Формат управления:

собственником территории является управляющая компания ООО «АЛА-ФУЗОВСКИЕ МАНУФАКТУРЫ»,* оперативное управление пространством осуществляет ООО «ФАБРИКА АЛАФУЗОВА».

* Примечание: собственник ООО «АЛАФУЗОВСКИЕ МАНУФАКТУРЫ» признан банкротом.

Услуги УК:

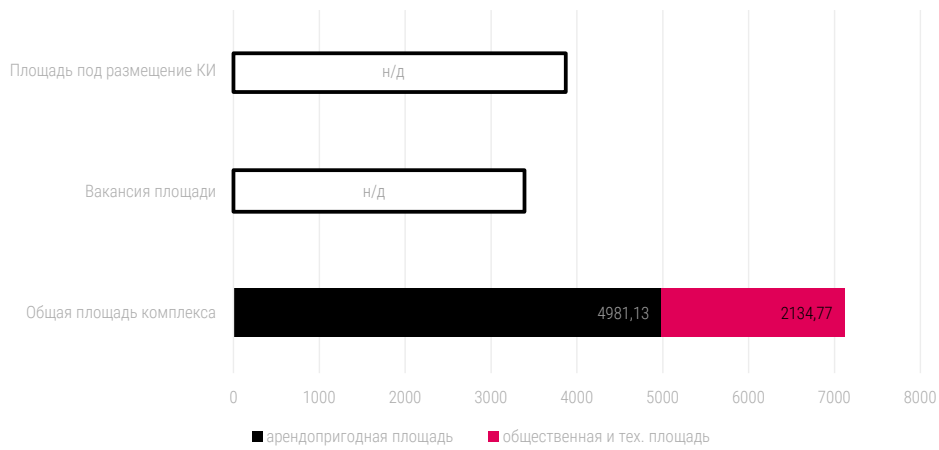
- сдача в аренду помещений резидентам,
- обслуживание помещений (уборка, ремонт, охрана),
- организация и проведение мероприятий,
- сдача в аренду шеринговой инфраструктуры.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,727 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 7 115,9 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН.

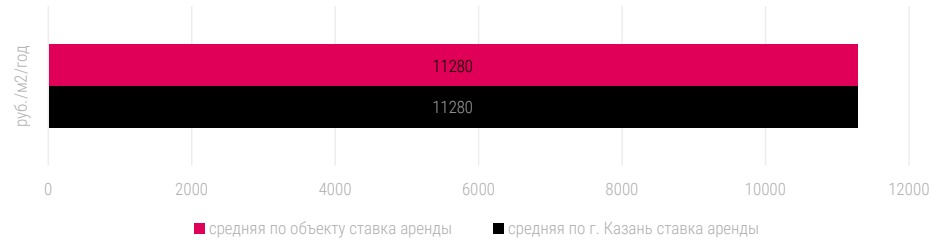
В связи с прохождением собственником комплекса зданий процедуры банкротства и продажи имущества, имеются ограничения на сдачу в аренду.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- Большой зал танцпол «Андерграунд» (400 м²),
- Белый зал (90 м²),
- главный зал «Индастриал» (190 м²),
- ретро-холл (90 м²),
- универсальный зал «Лофт-холл» (120 м²).

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении.*

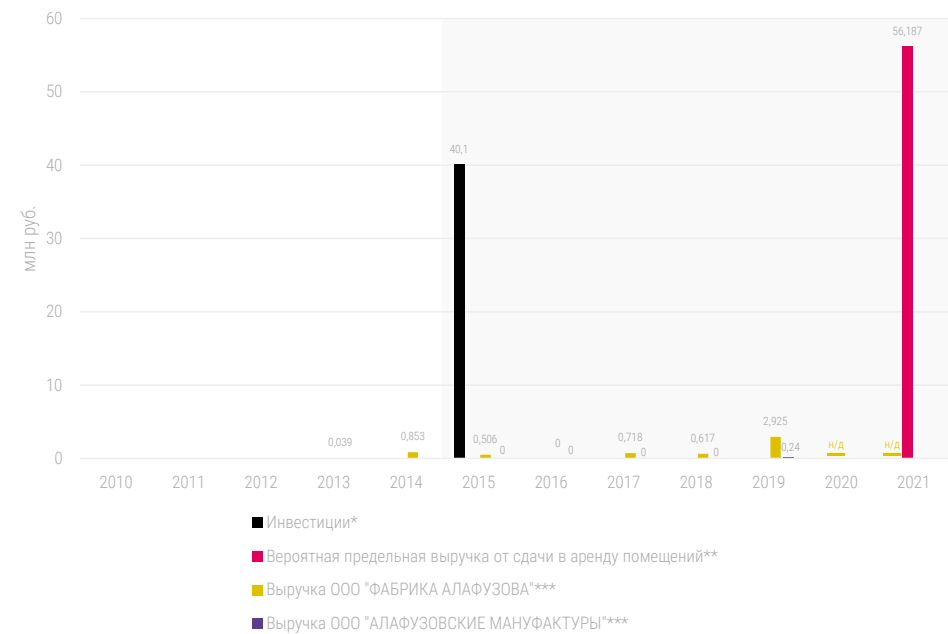


* Средние ставки аренды даны на период обследования за 2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы ciap.ru.

Средняя ставка аренды на объекте, в отсутствии открытых данных экспертно взята по среднерыночной ставке. Реальная ставка может отличаться как в меньшую, так и в большую стороны.

Сводный график финансовых показателей. (млн руб.)



* Информация о объеме инвестиций в ремонт и реконструкцию комплекса помещений указана по данным СМИ: <https://realnoevremya.ru/articles/158714-osnovatel-lofta-fabrika-alafuzova-bankrotstvo-dast-vremya-i-pomozhet-ochistitsya-ot-dolgov>

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

*** Данные о выручке ООО «ФАБРИКА АЛАФУЗОВА» и ООО «Алафузовские мануфактуры» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс. Информация о финансовой деятельности УК ООО «ФАБРИКА АЛАФУЗОВА» частично отсутствует в связи тем, что УК не предоставляет налоговую отчетность более года. Также с 2020 года недвижимое имущество, в виде комплекса зданий арт-кластера, в связи с признанием его собственника ООО «Алафузовские мануфактуры» банкротом, неоднократно выставлялось на продажу. Позднее конкурсный управляющий ООО «Алафузовские мануфактуры» Людмила Матвеева объявила о проведении аукциона 19 ноября 2021 года на электронной торговой площадке Ru-Trade24. Начальная цена предложения составляет 72,6 млн руб., шаг аукциона — 5%. На январь 2022 года комплекс зданий с земельным участком не проданы. Суммарная задолженность ООО «Алафузовские мануфактуры» перед кредиторами оценивается в 114,2 млн. руб. Несмотря на это, на территории комплекса арт-кластера продолжается проведение ООО «ФАБРИКА АЛАФУЗОВА» культурно-событийных мероприятий.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 5.*

* 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.

* Примечание: Долгосрочная сдача в аренду помещений для резидентов ограничена, в связи с проведением процедуры банкротства ЮЛ, являющегося собственником комплекса зданий.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность в сфере услуг. Ярко выраженной политики отбора профильных резидентов по отраслевому признаку среди творческих (креативных) индустрий не наблюдается.

Согласно анализу социальных сетей объекта, за 2021 год в арт-кластере было проведено 168 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁸³

INST

www.instagram.com/alafuzov_loft²⁸³

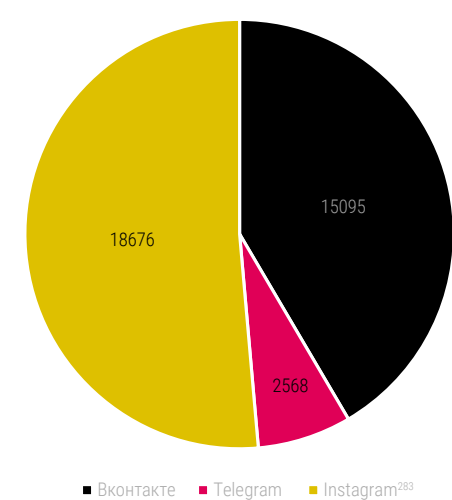
VK

www.vk.com/alafuzov_lof

TG

www.t.me/alafuzov_loft

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁸³



²⁸³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории пространства Арт-кластер «Фабрика Алафузова (#ALAFUZOV_LOFT»)

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁸⁴, в 2022 году.

0.2 %

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

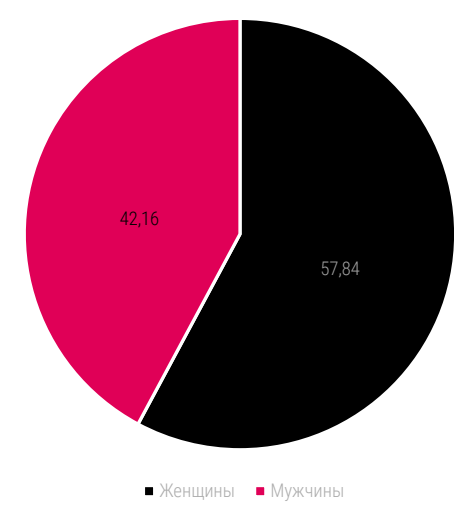


График распределения подписчиков аккаунта по странам

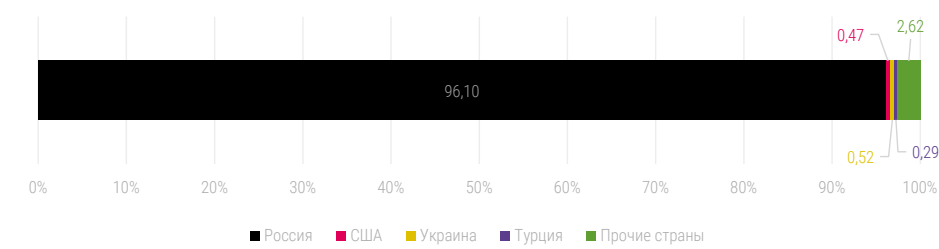
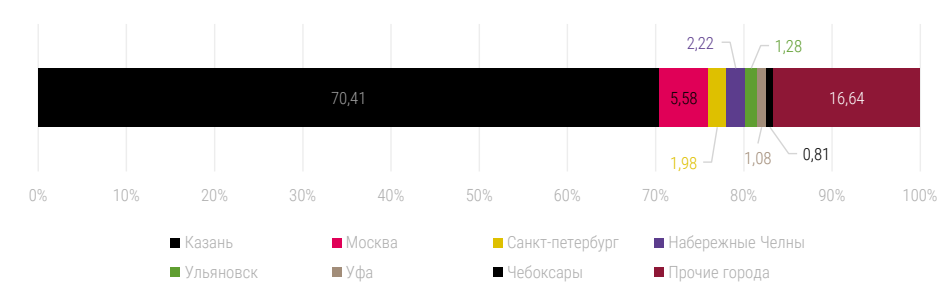


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁸⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



У меня есть некое ощущение своей миссии: я родился и вырос в Кировском, а значит, должен продолжить дело Ивана Алафузова, возродить его. На мой взгляд, он незаслуженно забыт. Но, для того чтобы район начал развиваться, сюда нужно привести молодёжь, которая будет что-то делать. Наш лофт — то самое место, где молодые люди могут реализовывать себя и своё творчество в области театра, музыки, поэзии, искусства.²⁸⁵



Андрей Питулов
основатель и идейный вдохновитель, генеральный директор
УК арт-кластера «Фабрика Алафузова»

²⁸⁵ <https://mastera.academy/eto-fabrika-alafuzova/>