

Культурно деловой квартал «ПОЧАИНА»

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



1881 г.

Основание Ново — Лысковского пивоваренного завода Алексеем Федоровичем Ермолаевым.

Источник: <https://moluch.ru/archive/91/19262/>



1895 г.

Проведено масштабное переустройство завода.

Источник: <https://pastvu.com/p/307474>

1914 г.

Завод останавливает производство и приходит в упадок в связи с введением сухого закона в стране.

1922 г.

Завод возобновляет деятельность.



Жанна Левашова
директор УК культурно
делового квартала
«ПОЧАИНА»

Адрес

Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Почаинская, д. 17
56.326889, 43.995087

Контакты

www.pochaina.com

pochaina.1881@gmail.com

8 (961) 630-40-72

«Почаина» — культурно-деловой квартал в самом сердце Нижнего Новгорода. Исторически на протяжении не одного десятилетия на этом месте на улице Почаинской производили алкоголь: сначала варили пиво, затем стали выпускать ликероводочную продукцию, а сейчас — делают только квас, поэтому производственная площадка уже осталась только в очертаниях.³⁰⁰



1990-е гг.

Завод приватизирован с образованием ЗАО «Винагропром».

Источник: <https://pastvu.com/p/845633>



2011 г.

Ликеро-водочное производство на заводе остановлено.

2013 г.

Завод продан.

Источник: <http://nn800.ru/2016/01/15/pochaina/>



2018 г.

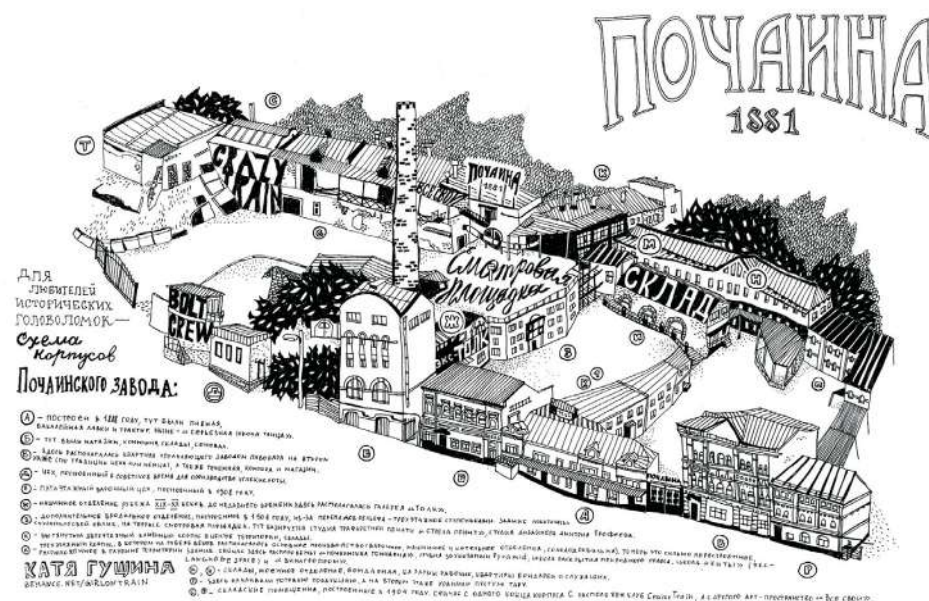
Открытие культурно делового квартала «Почаина».

Источник: https://yandex.ru/maps/org/kulturno_delovoy_kvartal_pochaina/104901134825/gallery/?ll=43.995440%2C56.327196&photos%5Bbusiness%5D=104901134825&z=14

Постепенно территорию стали осваивать молодые креативные люди. В одном из зданий расположились молодые художники, дизайнеры, декораторы и школа танцев. Новые резиденты стали проводить молодёжные фестивали различной направленности, которые собирают много творческих, незаурядных молодых людей.



Источник: https://yandex.ru/maps/org/kulturno_delovoy_kvartal_pochaina/104901134825/gallery/?ll=43.995440%2C56.327196&photos%5Bbusiness%5D=104901134825&z=14



Источник: <http://seledkagazeta.ru/uploads/pdf/52/pochaina.pdf>

Управление

Формат управления:

управляющая компания (ООО «Гепард») является собственником объекта.

Услуги УК:

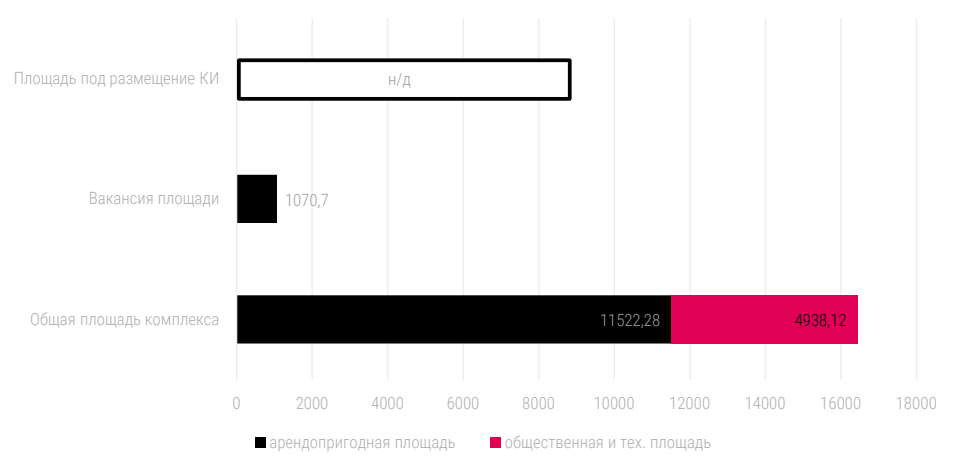
- сдача в аренду помещений резидентам,
- организация и проведение мероприятий,
- содержание помещений резидентов (охрана, уборка, ремонт),
- сдача в аренду шеринговой инфраструктуры.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 1,1641 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 16 460,4 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка составлена по данным интернет сайта объекта (<https://pochaina.com/o-komplekse>) и данных ЕГРН

Распределение площадей объекта (м²)*



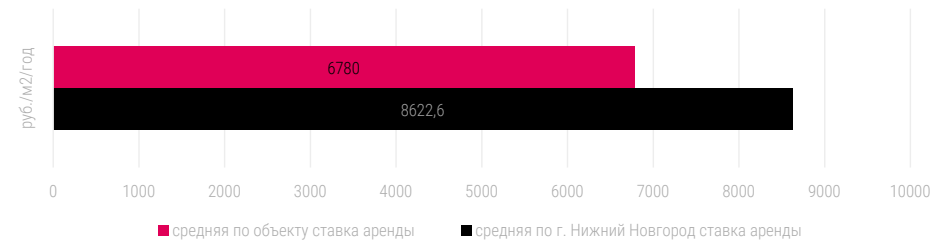
* Экспертная оценка составлена на основе данных представленных УК и данных ЕГРН. Объем вакансии определен на основе анализа данных, размещенных на официальном сайте объекта и сайтах объявлений (https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_161.6_m_2243506098).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией объекта:

- Три открытые площадки для мероприятий.

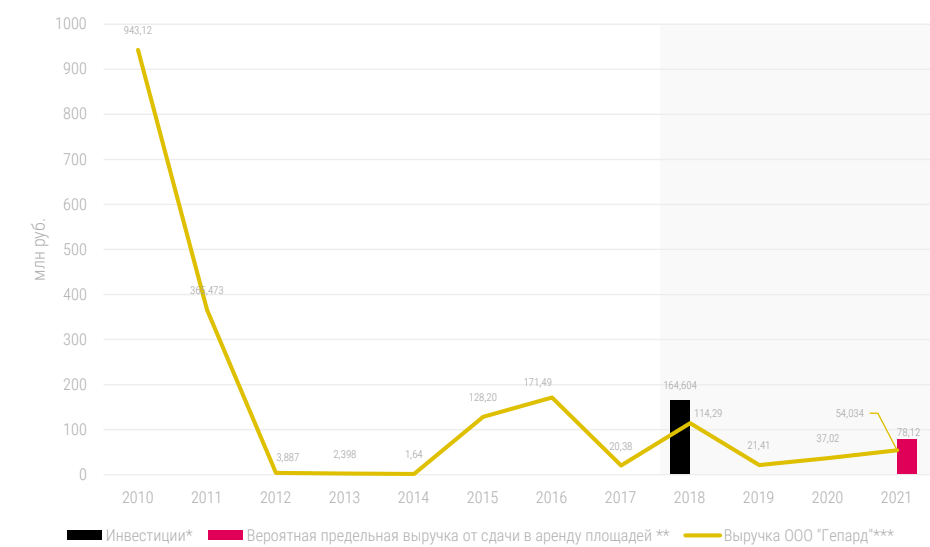
Финансово-экономические показатели

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. Средняя ставка аренды на объекте определена на основе анализа открытых данных на web-сайте объекта (<https://pochaina.com/arenda>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций в ремонт и реконструкцию комплекса помещений 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 2018 г., могли составлять более 164,6 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 «Гепард» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс. В связи с тем, что ЮЛ, владеющее объектом имеет иные источники поступлений выручки, выделить объем средств, получаемых от сдачи в аренду площадей и оказания иных услуг резидентам креативного кластера, невозможно из ежегодного объема выручки.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

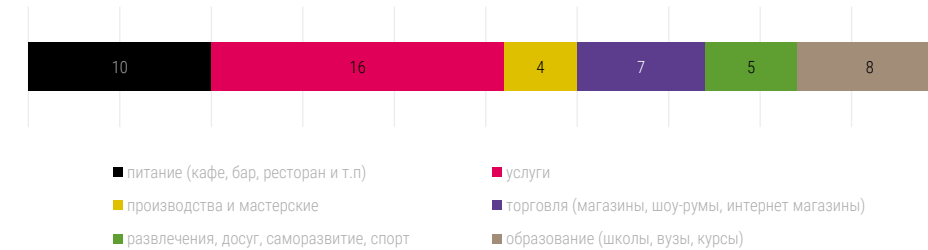
Общее число резидентов — 50*

* 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 в сфере предоставления различных услуг. Ярко выраженной политики по отбору резидентов или отраслевой специализации не выявлено.

Согласно анализу социальных сетей объекта, за 2021 год в культурно деловом квартале «ПОЧАИНА» было проведено 50 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)³⁰¹

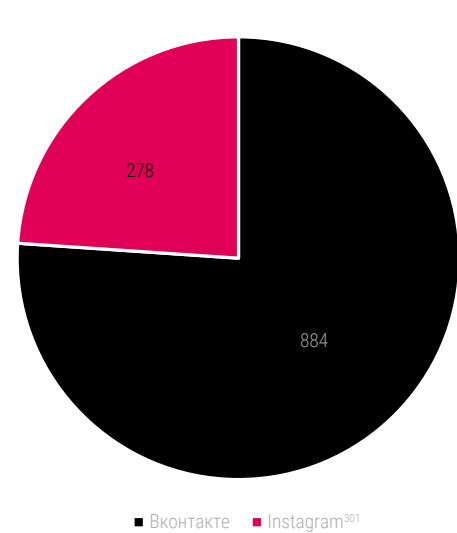
INST

www.instagram.com/pochaina.1881³⁰¹

VK

www.vk.com/pochaina1881³⁰¹

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях³⁰¹



Анализ активности и структуры аудитории культурно делового квартала «ПОЧАИНА»

Для проведения оценки с использованием trendhero.io недостаточно подписчиков объекта в аккаунте Instagram³⁰¹.

³⁰¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.