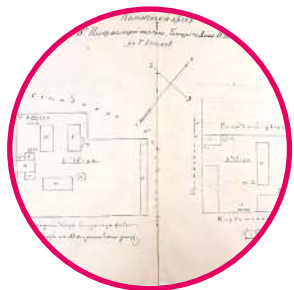




Арт-квартал «Патефонка»

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



1828 г.

Основана шелкокрутильная фабрика купца А.А. Бабаева.

Источник: https://vk.com/wall-151504086_239?z=photo-138401763_457240876%2Fwa-11-151504086_239



1890-е гг.

Хозяином фабрики стал швейцарский подданный Карл Абег.

Источник: <https://pastvu.com/p/305359>



1919 г.

Фабрика национализирована, но из-за отсутствия сырья закрыта.

1933 г.

Открытие Коломенского патефонного завода на пустующих площадях бывшей шелкокрутильной фабрики.

Источник: <https://retrotexnika.ru/istoriya-kolomenskogo-grammofonnogo-zavoda.html>



Юрий Елашкин
основатель
и генеральный
директор УК
арт-квартала
«Патефонка»

Адрес

Московская обл., г. Коломна, ул. Уманская, д. 3Д
55.101311, 38.767286

Контакты

www.патефонка.рф

info@patefonka.ru

8 (495) 363-20-32

Современный арт-квартал
«Патефонка» расположен
в историческом городе Коломна
на территории бывшего завода
«Текстильмаш»⁸⁶

⁸⁶ <https://патефонка.рф/>



Источник: <https://xn--80aaouofezt.xn--p1ai/about/>



осень 1941 г.

Коломенский патефонный завод был эвакуирован.

1942 г.

В Коломну из Ленинграда эвакуирован завод текстильного машиностроения имени Ф. Энгельса, оборудование которого разместили в цехах «патефонки».

1946 г.

Завод переименован в Коломенский завод Текстильного машиностроения «Текстильмаш».

2018 г.

На заводе организовано производство автодомов.

2021 г.

Открытие арт-квартала «Патефонка».

Источник: <https://xn--80aaouofezt.xn--p1ai/about/>

«Патефонка» представляет собой креативный кластер с оригинальным дизайном интерьеров в стиле лофт, привлекающим внимание множества людей творческих профессий. С каждым годом кластер совершенствуется и развивает новые услуги: здесь можно посетить шёлковую фабрику, студию уникальных подарков из дерева и съедобной флористики, фото-студию, школу барабанщиков и многое другое. Периодически совместно со своими резидентами команда кластера проводит мастер-классы, масштабные выставки и фестивали.

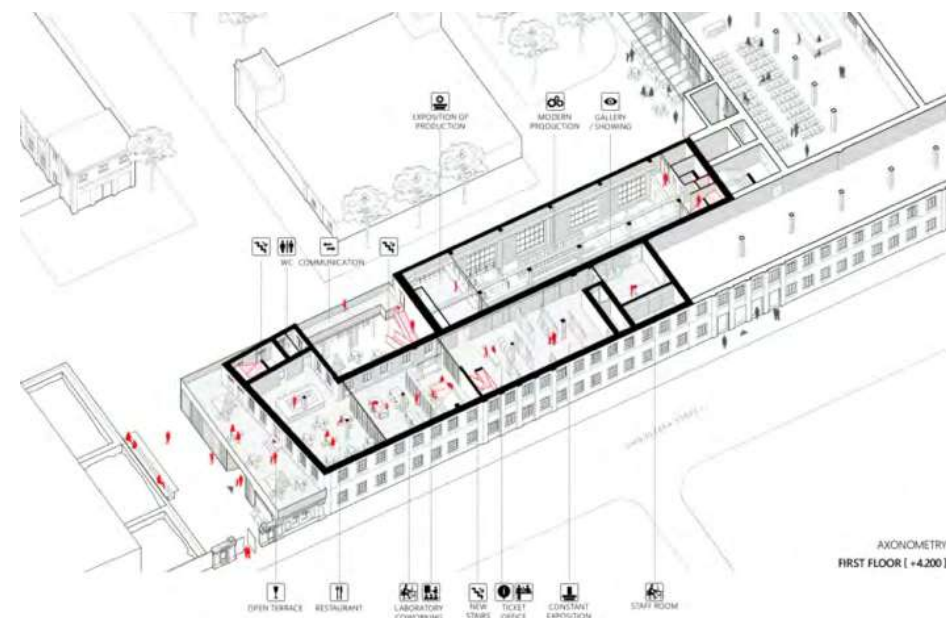


Схема Музей-лаборатории «Шелковая фабрика»

Источник: <https://prus.ru/projects/muzej-laboratoriya-shyolkovaya-fabrika-v-kolomne/>

Источник: <https://xn--80aaouofezt.xn--p1ai/about/>

Управление

Формат управления:

управляющая компания ООО «Патенфонка» является собственником пространства и осуществляет самостоятельное управление.

Услуги УК:

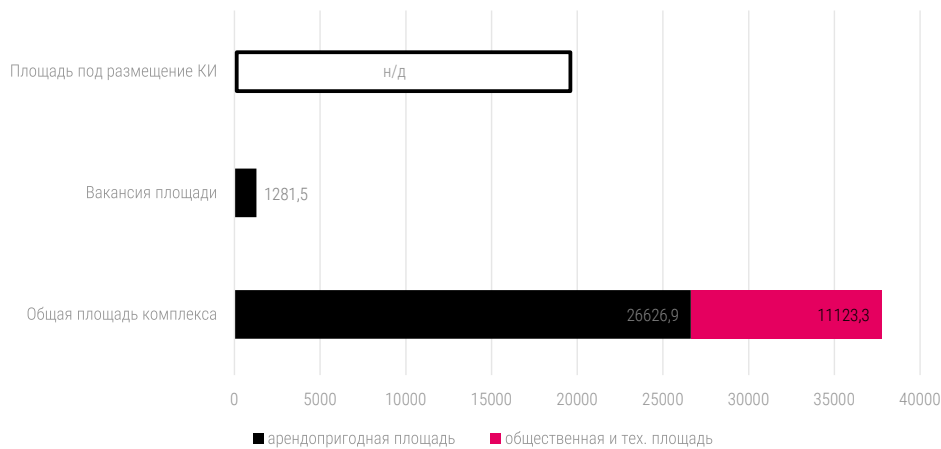
- сдача в аренду помещений резидентам,
- содержание помещений (уборка, ремонт, охрана),
- организация и проведение мероприятий,
- сдача в аренду оборудования и шеринговой инфраструктуры,
- деятельность по предоставлению экскурсионных туристических услуг.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,3076 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 37 750,2 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН.

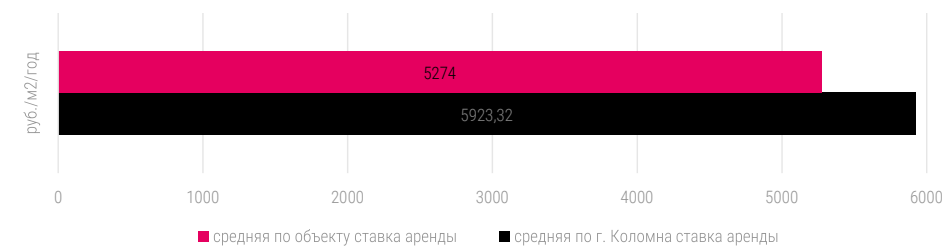
Объем вакансии определен на основе анализа предложений, размещенных на web-платформах (<https://www.avito.ru/>, <https://kolomna.cian.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией и резидентами объекта:

- хостел «Два гуся» (резидент),
- уличная сцена,
- event-зал,
- конференц-зал,
- Выставочный зал,
- арт-резиденция.

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*

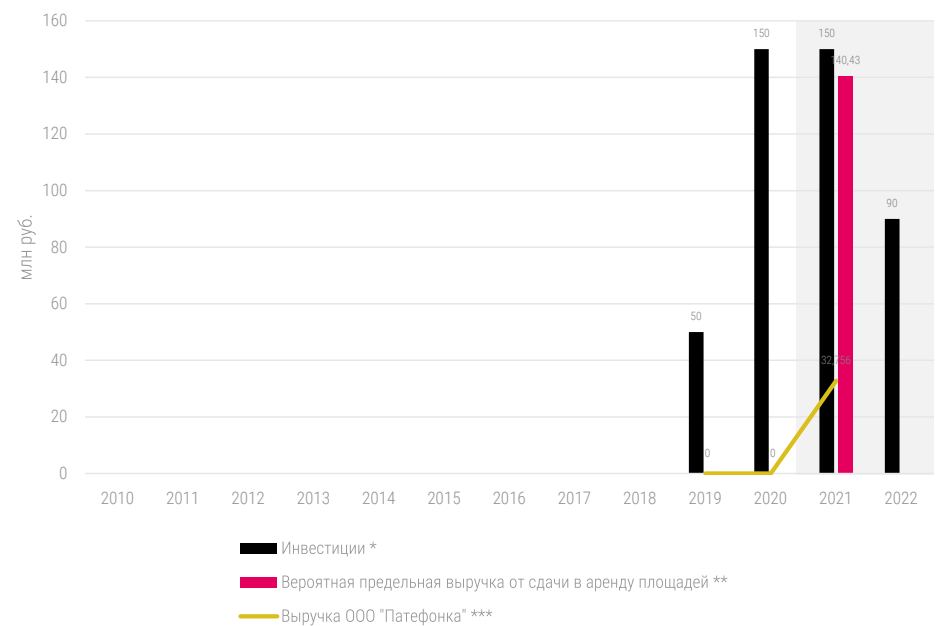


* Ставки даны на период обследования за 2022 год.

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 предложений, размещенных на web-платформах (<https://kolomna.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>) и данных УК.

Сводный график финансовых показателей



* Региональные инвестиции на благоустройство прилегающей территории к объекту в период 2021-2022 гг составили 90 млн. руб. (<https://kolomnograd.ru/peremeny-podmoskovja/20085-dorogi-k-art-kvartalu-patefonka-obnovjat-v-kolomne.html>), частные инвестиции в период преобразования территории, 2019-2021 гг., оцениваются в размере 350 млн. руб. (<https://360tv.ru/tekst/obschestvo/v-podmoskove-mozhet-pojavitsja-turisticheskij-klaster-cto-on-dast-zhiteljam-i-predprinimateljam/>)

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 67*

* 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.)

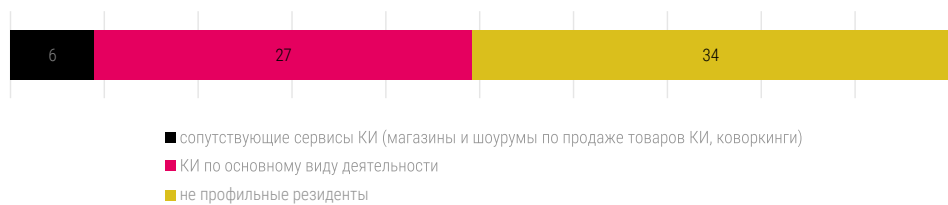
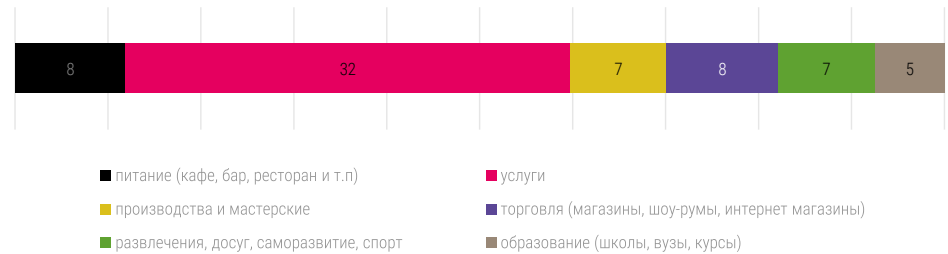


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает профиль деятельности по предоставлению различных услуг. Политика отбора профильных резидентов из числа креативных индустрий не имеет выраженной специализации, среди резидентов территории незначительно преобладают субъекты, непрофильные в креативных отраслях.

Согласно анализу социальных сетей объекта, за 2021 год в арт-квартале «Патефонка» было проведено 40 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)⁸⁷

INST

www.instagram.com/patefonka_kvartal⁸⁷

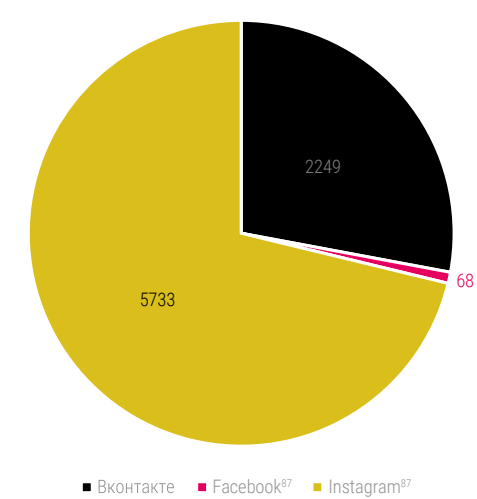
FB

www.facebook.com/artkvartalpatefonka⁸⁷

VK

www.vk.com/patefonka_kvartal

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях⁸⁷



⁸⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории арт-квартала «Патефонка»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram⁸⁸, в 2022 году.

1.7%

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

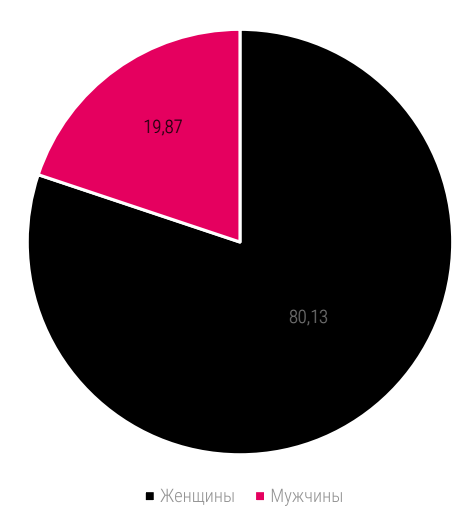


График распределения подписчиков аккаунта по странам

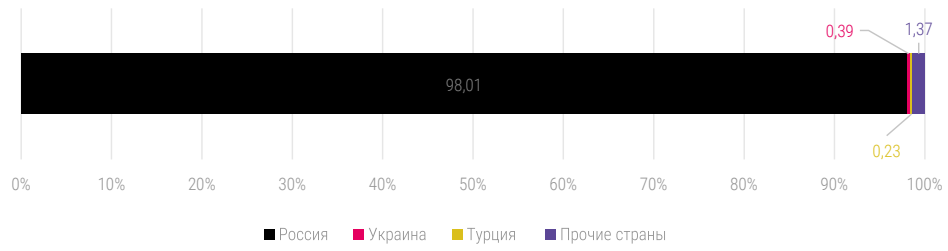
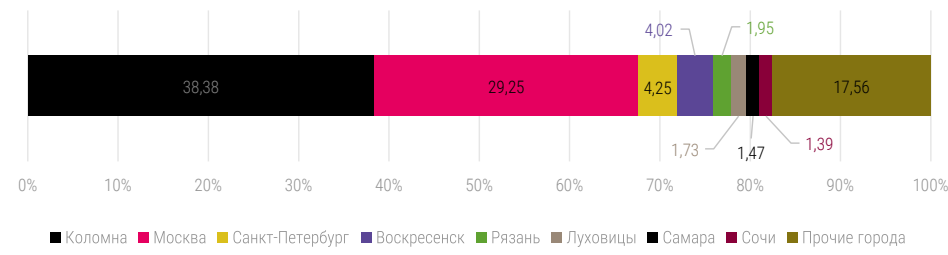


График распределения подписчиков аккаунта по городам



⁸⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

