

Северо-западный Федеральный округ

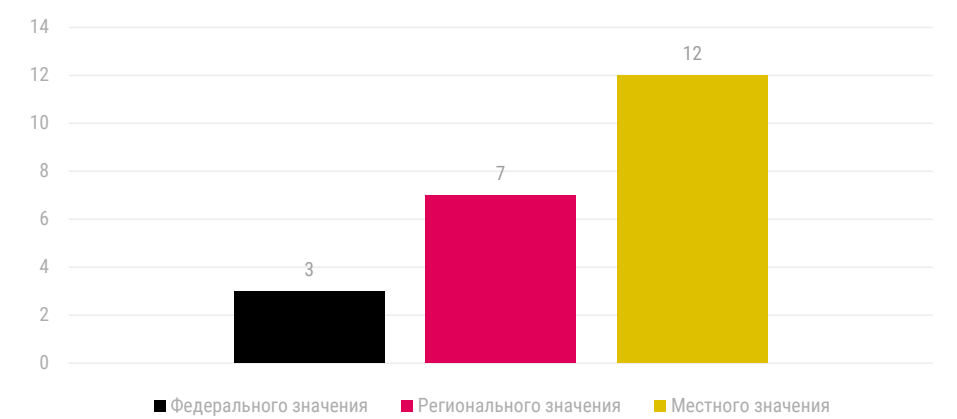
Регионы Северо-Западного Федерального округа (далее СЗФО) отмечены позитивной динамикой распространения креативных кластеров, при этом наибольший вклад в численность и объем площадей креативных кластеров вносит г. Санкт-Петербург. Анализ распространения креативных кластеров в округе показывает три существенных скачка 2011-2013 гг., 2016-2018 гг. и 2021-2022 гг. Первый скачок связан с первыми серийными попытками создания и управления креативными кластерами в г. Санкт-Петербург, к сожалению, значительная часть объектов, открытых в этот период, были в последующем закрыты из-за ошибок в управлении. Тем не менее данный период позволил сформировать значительный опыт начинающим командам управления и их последователям из г. Санкт-Петербурга и заложил основу второго скачка. Второй скачок серийного открытия креативных кластеров, также во многом связан с г. Санкт-Петербургом, так как был задан накопленным опытом команд, сформировавшихся в предыдущий период. Третий скачок в равной степени связан как с г. Санкт-Петербургом, где происходит экспансия профессиональных команд с целью перезапуска объектов недвижимости в качестве креативных кластеров, а также запуском федеральных программ «100 городских лидеров» и «Rurban Creative lab», предоставивших возможность подготовки команд и реализации ими проектов креативных кластеров в регионах.

Согласно данным, полученным по результатам обследования регионов СЗФО, до 2030 года возможно появление в г. Калининград и г. Архангельск 2-х новых объектов, общей площадью 13,314 тыс. м², что увеличит на 2,7% текущий объем действующих объектов в СЗФО, отнесенных к креативным кластерам. Действующие объекты совокупно занимают 48,46 Га городских территорий, а к 2030 году с учетом нового объекта общая площадь занимаемых территорий может составить 53,72 Га.

Наиболее старым кластером в округе является Арт-центр «Пушкинская-10», открытый в 1989 году, г. Санкт-Петербург.

Наиболее молодым кластером в СЗФО является Культурный квартал «Брусницын», открытый в июле 2022 года, г. Санкт-Петербург.

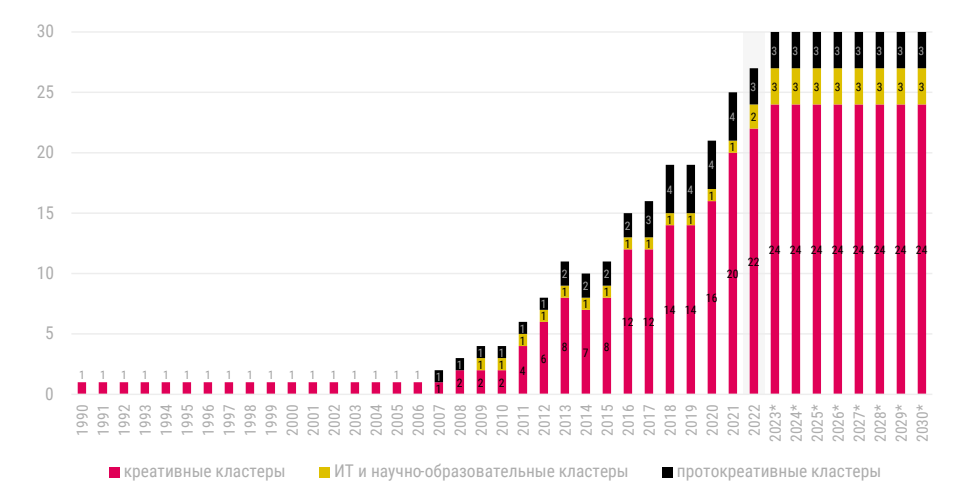
График распределения действующих креативных кластеров по уровню значения в СЗФО (ед.)*



* Данные приведены на 2022 год без учета ИТ и научно-образовательных кластеров. Уровень значения кластера установлен согласно методологии, описанной в главе 2 настоящего атласа.

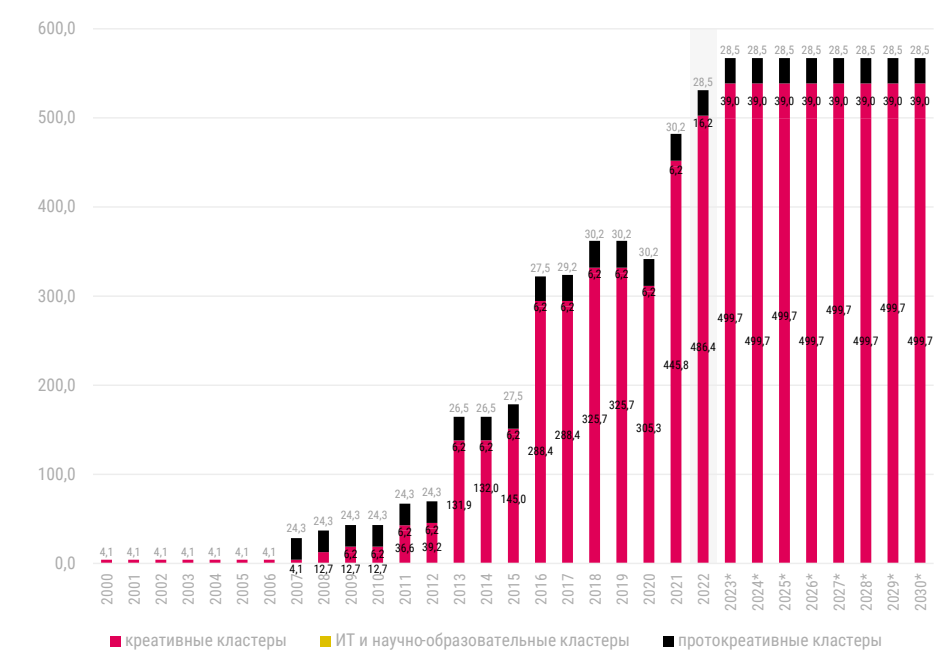
Далее приведены данные по СЗФО по установленным согласно методологии (см. главу 2) креативным кластерам в сравнении с группой ИТ и научно-образовательных кластеров, как специализированных объектов недвижимости, ориентированных на размещение предпринимателей из сферы НИОКР, образования и ИТ, представляющих высокотехнологичные отрасли креативных индустрий, и выявленных в рамках исследования протокреативных кластеров, имеющих потенциал к формированию креативного кластера, но не отвечающих в полной мере критериям оценки креативных кластеров (см. главу 2).

График динамики числа объектов по типам кластеров в СЗФО (ед.)



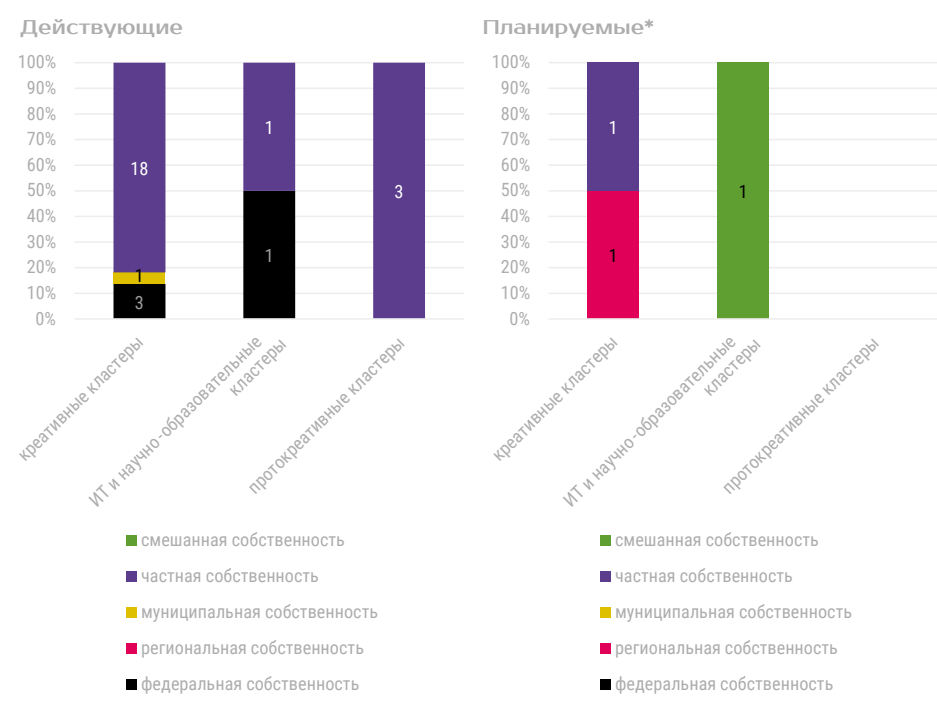
* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График динамики объемов площадей по типам кластеров в СЗФО (тыс. м²)



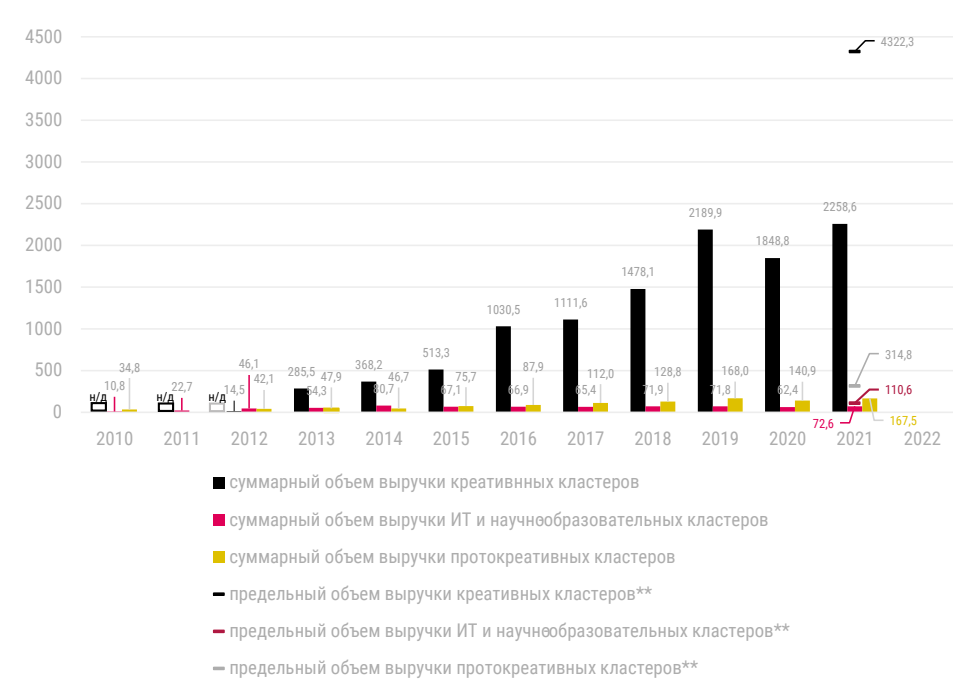
* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График распределения по типам собственности среди действующих и планируемых к открытию объектов СЗФО (%)



* Для протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

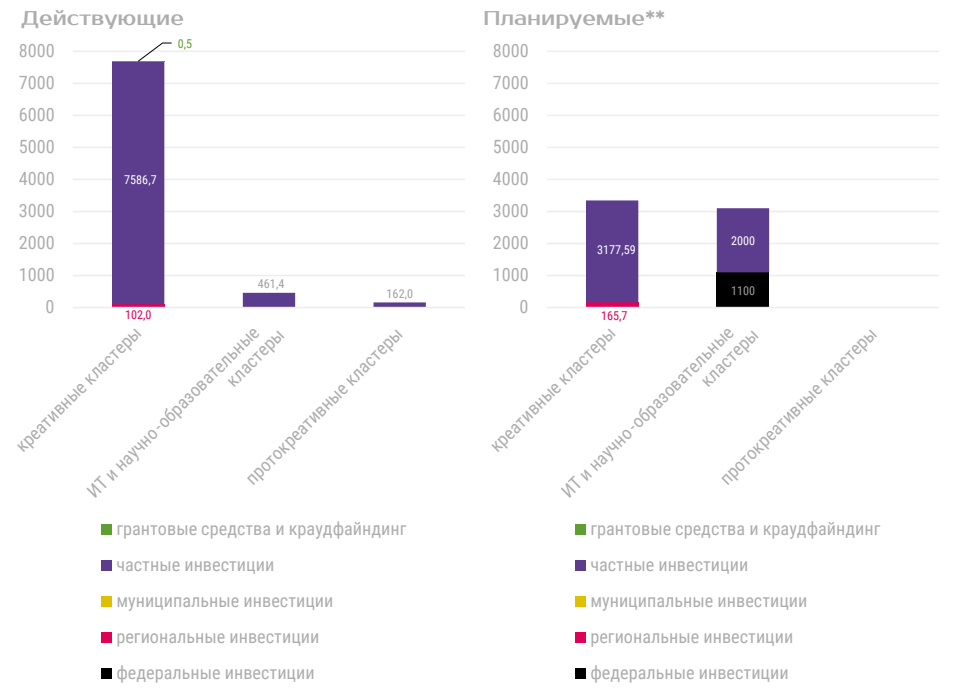
График динамики совокупных объемов выручки УК по типам кластеров в СЗФО (млн руб.)*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

** Предельно возможное значение суммарной выручки установлено на основе данных о арендопригодной площади и ставках аренды в период 2021-2022 года на рассмотренных в исследовании объектах.

График структуры совокупного объема установленных инвестиций в инфраструктуру по действующим и планируемым к открытию объектам СЗФО (млн руб.)*



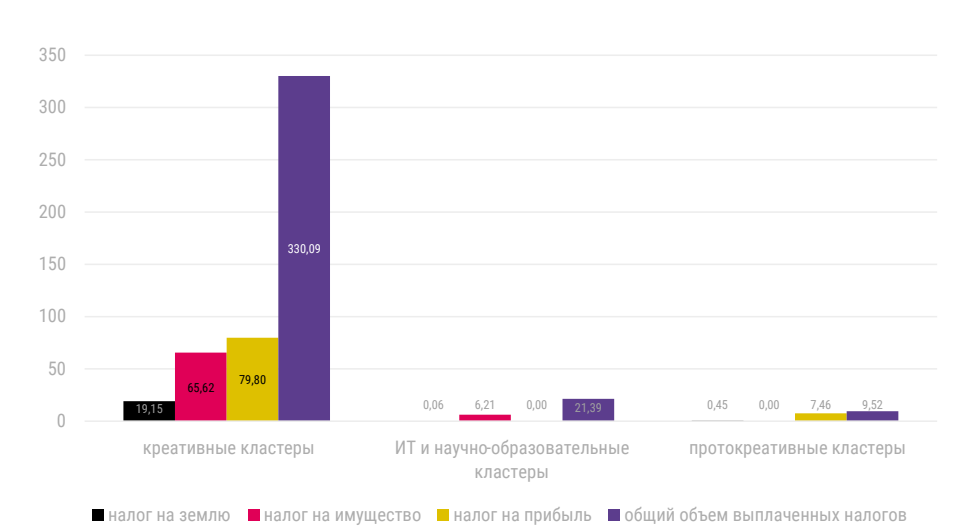
* Данные о суммарном объеме инвестиций основаны на публичной информации, размещённой в СМИ, в случае отсутствия публичной информации о инвестициях в объекты, объем вероятных инвестиций устанавливался экспертно, по минимально возможной оценке и исходя из общего состояния объекта.

** Для протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

Удельный объем инвестиций в инфраструктуру действующих объектов по СЗФО

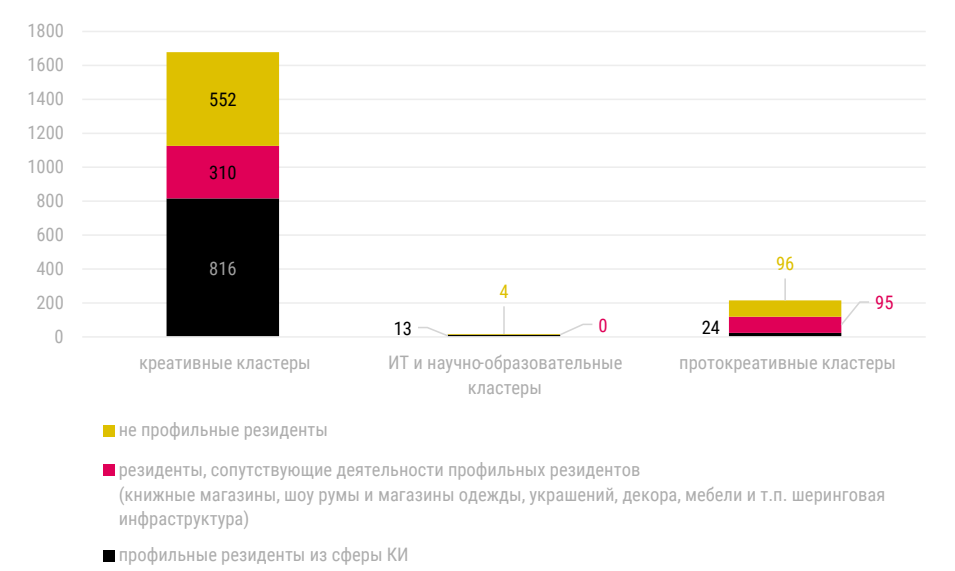
креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
15 808 руб./м²	28 522 руб./м²	5 690 руб./м²

График распределения суммарных объемов уплаченных налогов за 2021 год собственниками и УК действующих объектов по СРФО млн руб.*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

График совокупного объема резидентов по всем действующим объектам в СЗФО по типам (ед.)*



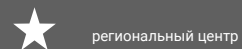
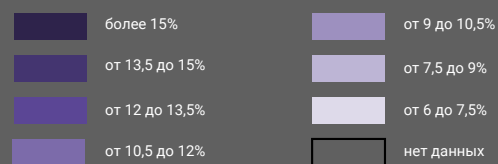
* На графике приведены данные по резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных, предоставленных УК.

Удельная площадь от суммы площадей объектов на резидента по типам объектов СЗФО*

креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
289,87 м²/ед.	951,68 м²/ед.	132,42 м²/ед.

* В расчете используются данные по всем резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных, предоставленных УК.

ДОЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ (ООО и ИП) В СФЕРЕ КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ



региональный центр

ЦИФРАМИ ОБОЗНАЧЕНЫ

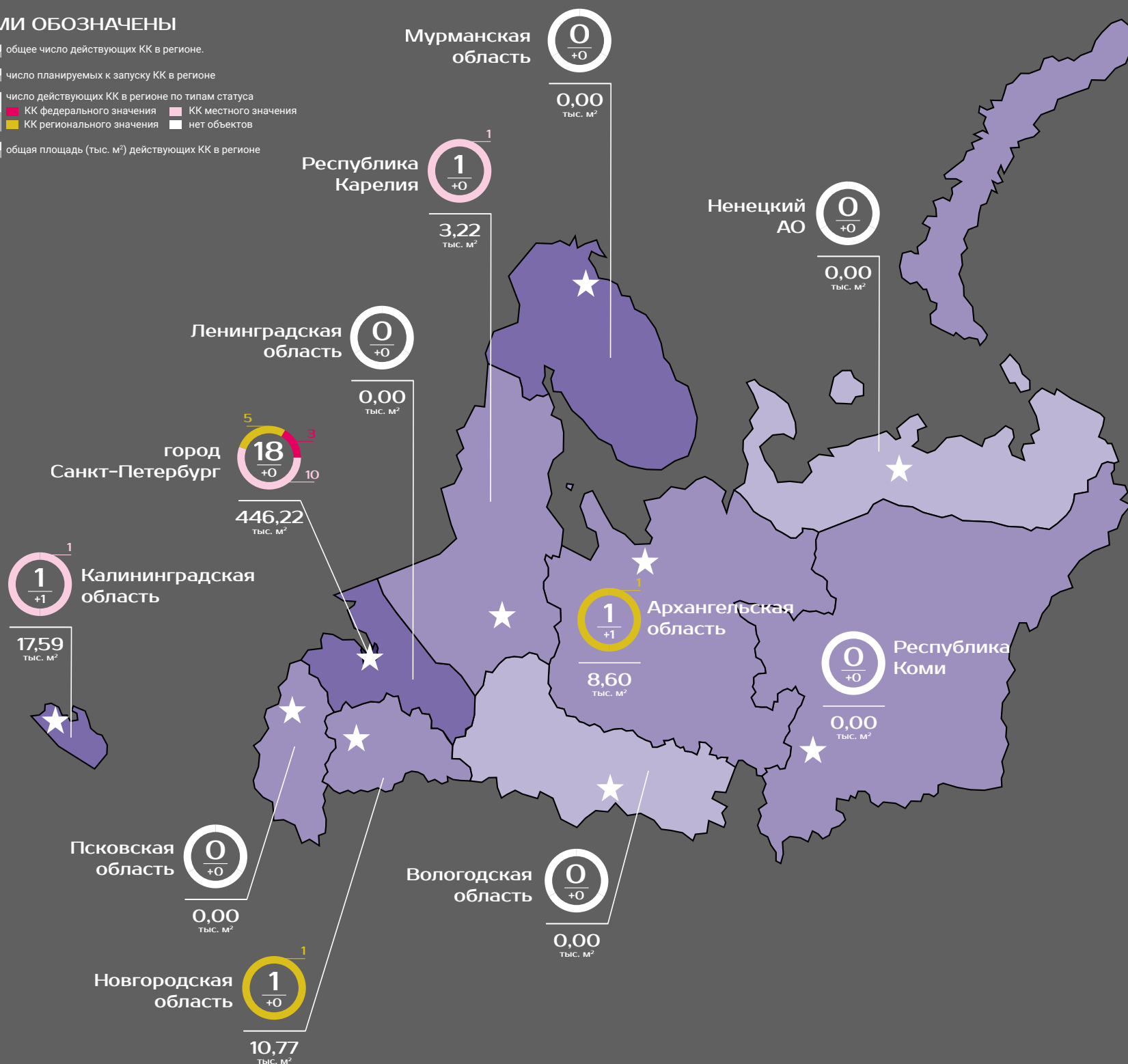
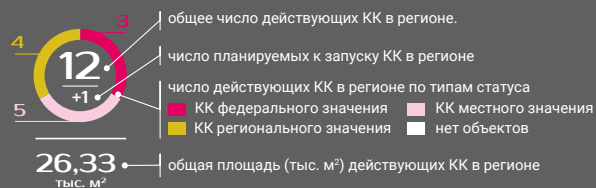
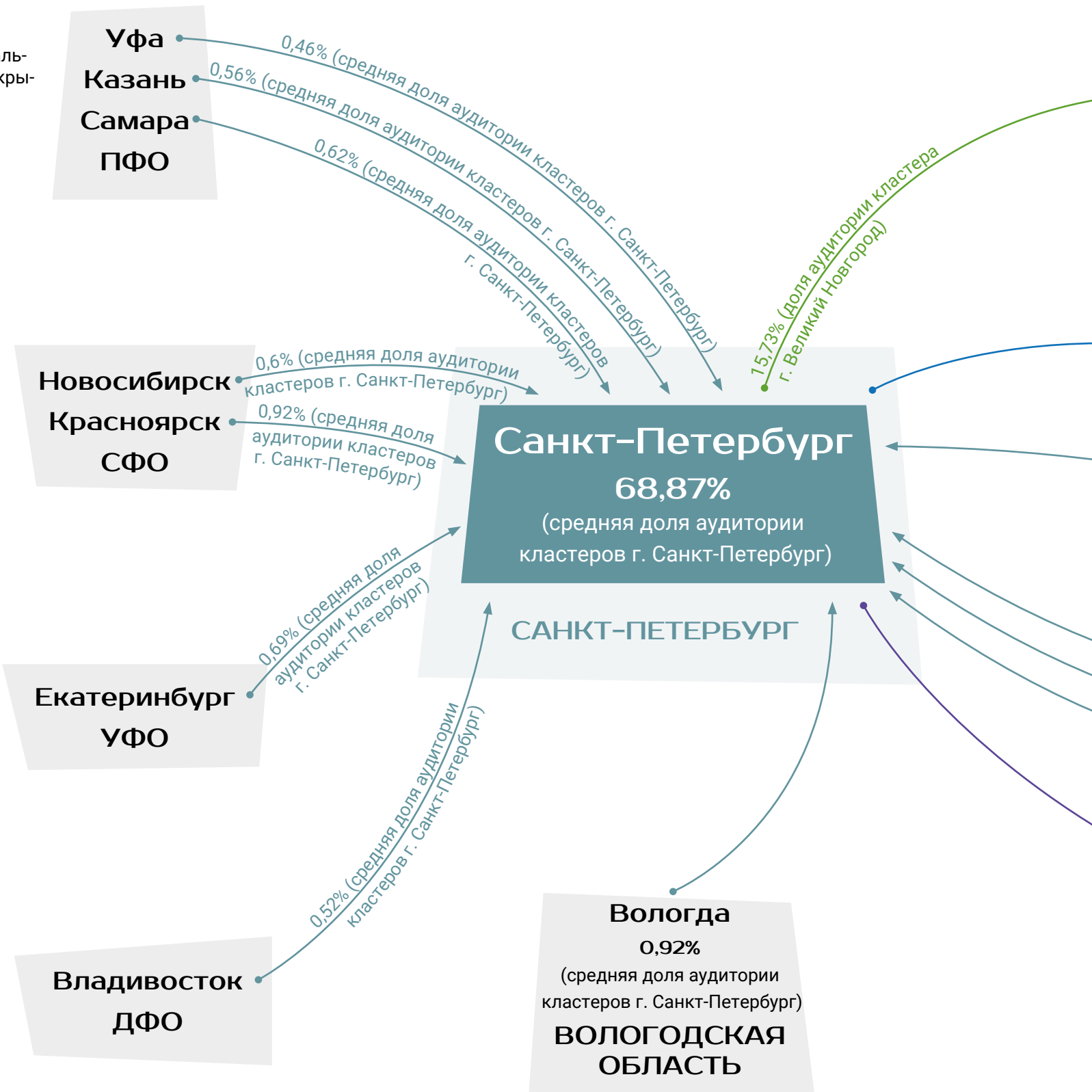


Схема распределения
аудитории креативных
кластеров по географии
источников СЗФО

Схема составлена на основе анализа социальных сетей действующих, планируемых и закрытых креативных кластеров округа.





Ремесленно-медийный лофт «Синий коридор»

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



1773 г.

Строительство
Александровского пушечного
завода.



1881 г.

Завод преобразован
в Александровский
снарядодельный завод.

Источник: <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/1b/Zavod-petrozavodsk-001.jpg>



1922 г.

Предприятие
переориентировано на
выпуск машин для дорожного
строительства.

Источник: <https://pastvu.com/p/229736>

1956 г.

Предприятие переименовывают
в Онежский тракторный завод,
открывается собственное
конструкторское бюро.

Источник: <https://pastvu.com/p/1134932>



Олег Кожин

сооснователь лофт-проек-
та «Синий коридор», писа-
тель-фантаст, автор город-
ского фэнтези «Охота на
удачу», лауреат российской
национальной литературной
премии «Рукопись года»



Алексей Бабенко

сооснователь лофт-проекта
«Синий коридор», режиссер-
постановщик, оператор,
продюсер, руководитель
киношколы «Labcinema.
space»

**Лофт-проект «Синий коридор» —
культурное пространство
в Петрозаводске, открытое для
проведения акций и мероприятий
в ремесленной сфере, области
образования и искусства, а также на
их стыке.**

Адрес

Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д.1, с. 2 (3 этаж)
61.784361, 34.370663



2018 г.

Банкротство и закрытие завода.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BD%D0%B5%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4



2018 гг.

Открытие Ремесленно-медийного лофта «Синий коридор».

Источник: <https://2gis.ru/petrozavodsk/gallery/geo/11259634723587132/photold/11258999113080129?m=34.371779%2C61.784297%2F18.06>

В лофте расположены: киношкола «Labcinema.space» и кинопавильон «Ананас», Академия Фотографии, керамические мастерские, мастерская по изготовлению стеклянных бусин вручную, студия звукозаписи. Проект осуществляется при поддержке Фонда президентских грантов.¹⁶⁴

¹⁶⁴ <https://vk.com/siniikoridoor>



Источник: <https://vk.com/siniikoridoor>



Источник: <https://2gis.ru/petrozavodsk/gallery/geo/70030076175425528/photold/30258560100126254?m=34.371779%2C61.784297%2F18.06>

Управление

Формат управления:

Управление объектом осуществляет собственник, ООО «Александровский Завод». Отбор и оказание услуг резидентам кластера осуществляет объединение сообщества предпринимателей кластера. ЮЛ представляющим интересы сообщества кластера выступает ЧУ ДПО «АКАДЕМИЯ ФОТОГРАФИИ ПЕТРОЗАВОДСК»

Услуги УК:

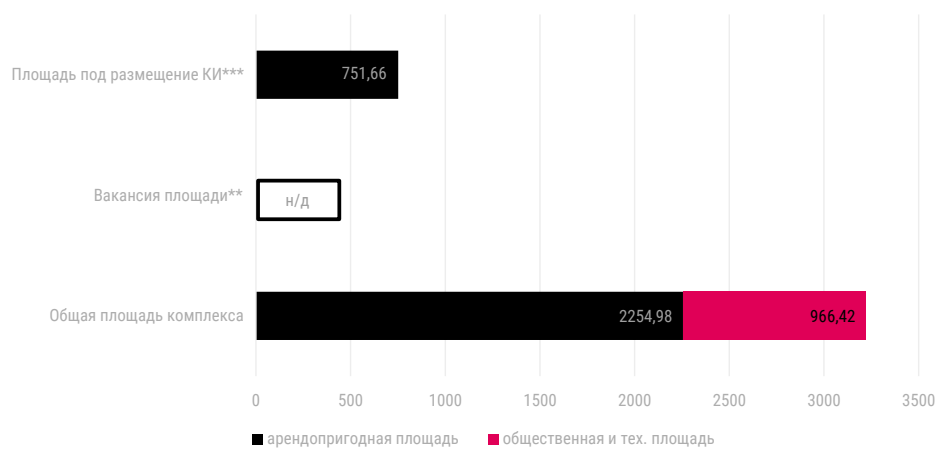
- оказание услуг по содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду помещений.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,2474 Га,
- общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 3 221,4 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных представленных УК и данных ЕГРН.

** Объем вакансии на основе анализа предложений web-платформ (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>) и данных УК не установлен.

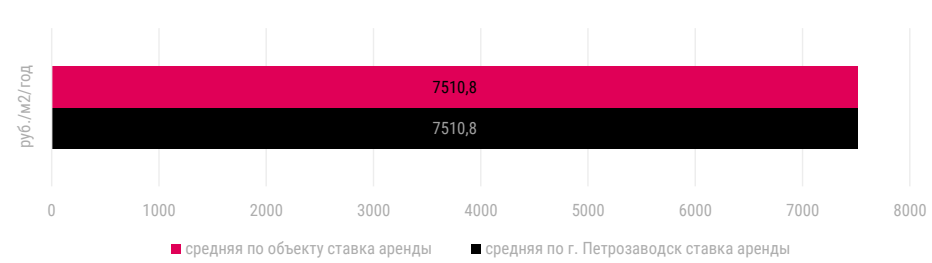
*** Экспертная оценка площади под размещение креативных индустрий. На данный момент кластер занимает 3-й этаж здания.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

- выставочное пространство — 138 м².

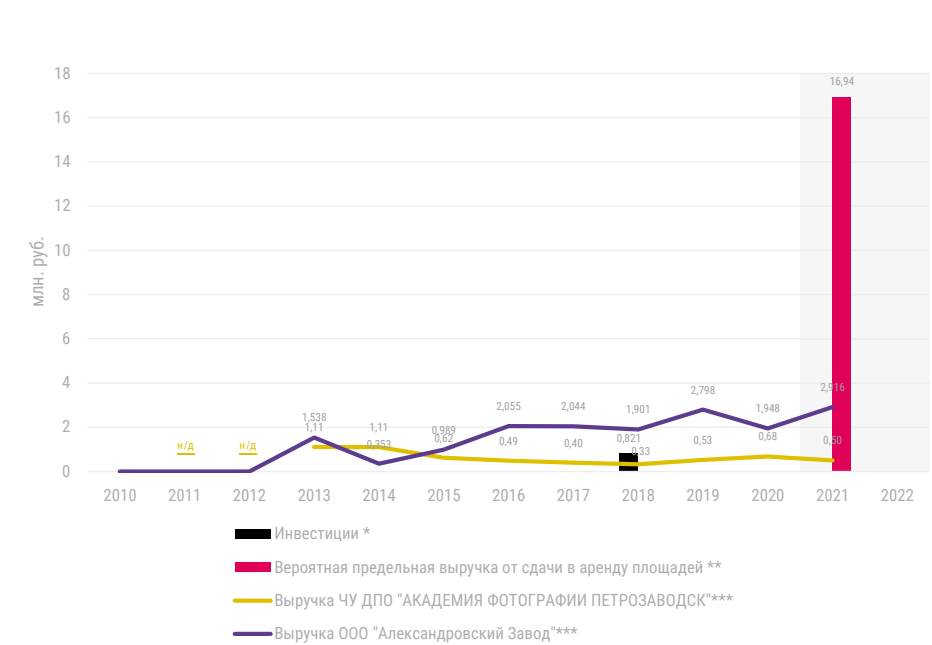
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по г. Петрозаводск.
В отсутствии открытых данных о ставках аренды на объекте, ставка аренды указана по среднерыночному показателю аренды коммерческой недвижимости в окружении объекта.

Сводный график финансовых показателей



* По данным НОУ «Академия Фотографии Петрозаводск», в 2018 г., кластером был привлечён грант со стороны Фонда Президентских грантов в размере 0,497 млн руб., также было привлечено со финансирование в размере 0,324 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 «Александровский Завод» и ЧУ ДПО «АКАДЕМИЯ ФОТОГРАФИИ ПЕТРОЗАВОДСК» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс. В связи с тем, что ЮЛ (ООО «Александровский Завод»), владеющее объектом, имеет иные источники поступлений выручки, объем средств, получаемых от сдачи в аренду площадей креативного кластера и оказания иных услуг резидентам креативного кластера указан согласно пункту «доходы от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» финансовой отчетности ЮЛ.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 10.*

* 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, официальном сайте объекта и данных УК.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Согласно графикам структуры резидентов видно, что среди резидентов преобладают мастерские художников и ремесленников. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов сфокусирована на направлениях в сфере ремесленничества, фотоискусства и живописи.

Анализ социальных сетей ремесленно-медийного лофта «Синий коридор» показал, что за 2021 год было проведено 44 мероприятия.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁶⁵

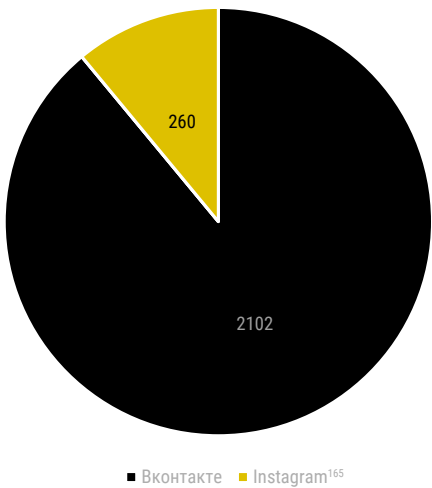
INST

www.instagram.com/sinii_koridoor¹⁶⁵

VK

www.vk.com/siniikoridoor

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁶⁵



Анализ активности и структуры аудитории ремесленно-медийного лофта «Синий коридор»

Анализ активности и структуры аудитории подписчиков кластера, к сожалению, не был произведен. Для проведения оценки с использованием trendhero.io недостаточно подписчиков объекта в аккаунте Instagram¹⁶⁵.

¹⁶⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Дом молодежи Архангельской области

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



23 мая 1980 г.

Открыт Дворец культуры моряков
Северного морского пароходства.

Источник: https://pastar.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=2656:v-arkhangelskom-dome-molodezhi-remontiruyut-fasad&catid=71&Itemid=101



1990-е — 2010-е гг.

Здание эксплуатируется в качестве
кинотеатра «Модерн».

Источник: https://pastar.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=2656:v-arkhangelskom-dome-molodezhi-remontiruyut-fasad&catid=71&Itemid=101



2011 г.

Здание передано на баланс
«Молодёжного центра» и переименовано
в «Дом молодежи».

Источник: <https://foto-planeta.com/photo/418925.html>



Алексей Чилибанов
идейный вдохнови-
тель проекта, руково-
дил «Домом молодё-
жи» с 2016 по 2022 гг.

Адрес

Архангельская область, г. Архангельск, ул. Шубина, д. 9
64.557176, 40.527285

Контакты

🌐 www.dmao.ru

✉ office@dmao.ru

☎ 8 (8182) 21-47-30

Молодёжный центр Архангельской области (Дом молодежи) — открытое пространство, включающее коворкинг, ресторан, кофейню, хостел, скейтпарк, студию вокала, концертный, тренажерный и танцевальные залы, кибер-арену.



Команда «Дом молодежи» Архангельской области. 2022 г.

Источник: <https://arkhangelsk.er.ru/activity/news/dom-molodezhi-arkhangelskoj-oblasti-otmechaet-14-letie>



2015 г.

Перезапуск «Дома молодежи» под креативное пространство.

Источник: <https://pravdasevera.ru/2022/05/30/6294dfc17a35ececff230f62.html>

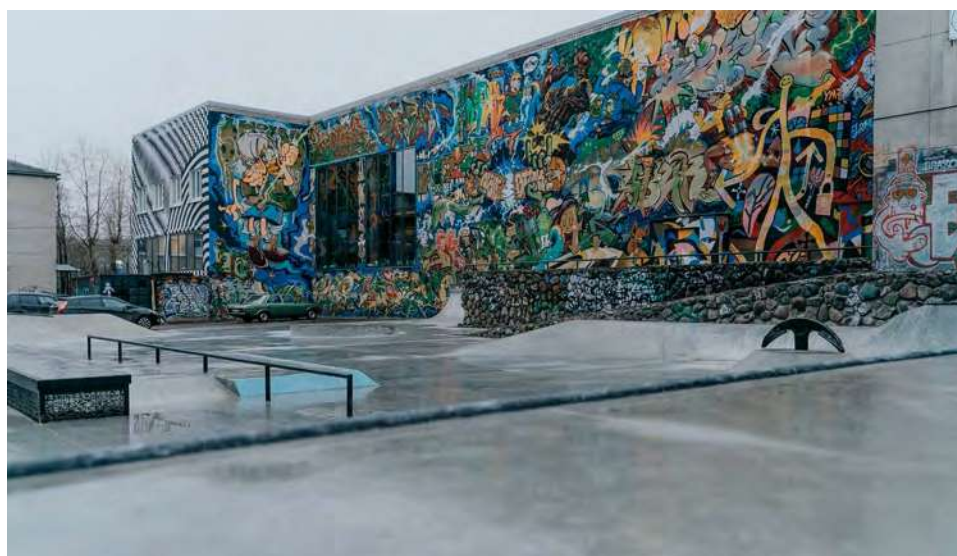
2021 г.

Открытие арт-резиденции в «Доме молодежи».

В 2021 г. в молодежном центре произведен ремонт фасадов, эскизы реконструированного здания были разработаны с дизайнерами и архитекторами института «Стрелка».¹⁶⁶

Также в 2021 году на базе «Дома молодёжи» при поддержке фестиваля «Таврида-Арт» была открыта арт-резиденция.

¹⁶⁶ <https://29.ru/text/gorod/2021/08/19/70087640/>



Источник: <https://vk.com/siniikoridoor>



Источник: <https://2gis.ru/petrozavodsk/gallery/geo/70030076175425528/photold/30258560100126254?m=34.371779%2C61.784297%2F18.06>

Управление

Формат управления:

Имущественный комплекс «Дом молодежи» управляется подведомственным учреждением, ГАУ Архангельской области «Молодежный центр», областного Агентства по делам молодёжи.

Услуги УК:

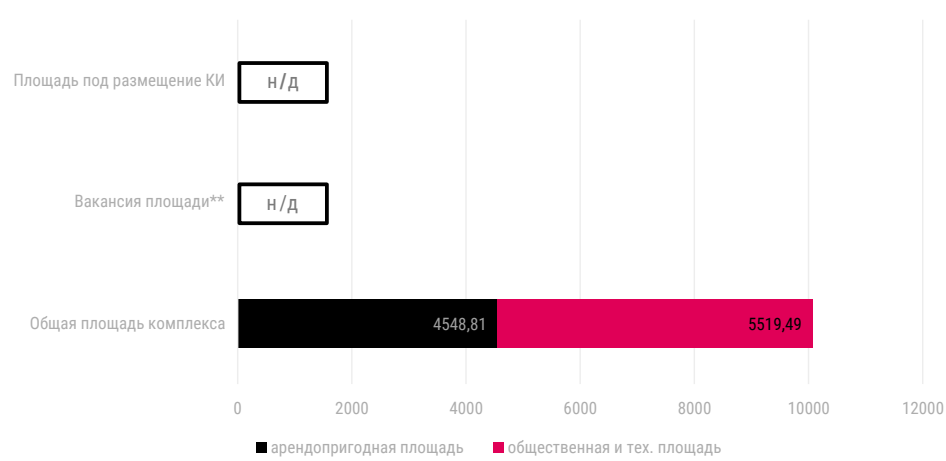
- аренда помещений для проведения мероприятий,
- сдача в аренду помещений для постоянного размещения,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- организация и проведение мероприятий,
- предоставление шеринговой инфраструктуры,
- информационная поддержка твоего проект.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,8874 га,
- общая площадь имущественного комплекса на момент обследования составляет 8 598,3 м²*,
- форма собственности — муниципальная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных ЕГРН.

** Объем вакансии на основе анализа предложений web-платформ (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>) и данных УК не установлен.

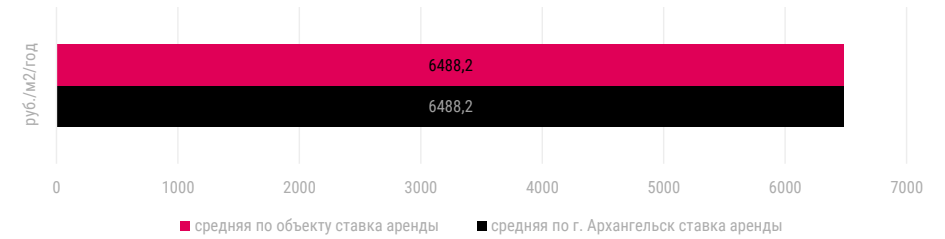
Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

- коворкинг,
- лекторий,
- концертный зал,
- конференц зал,

- переговорные комнаты,
- выставочная площадка,
- эвент холл,
- арт-холл,
- хостел,
- скейт парк.

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*

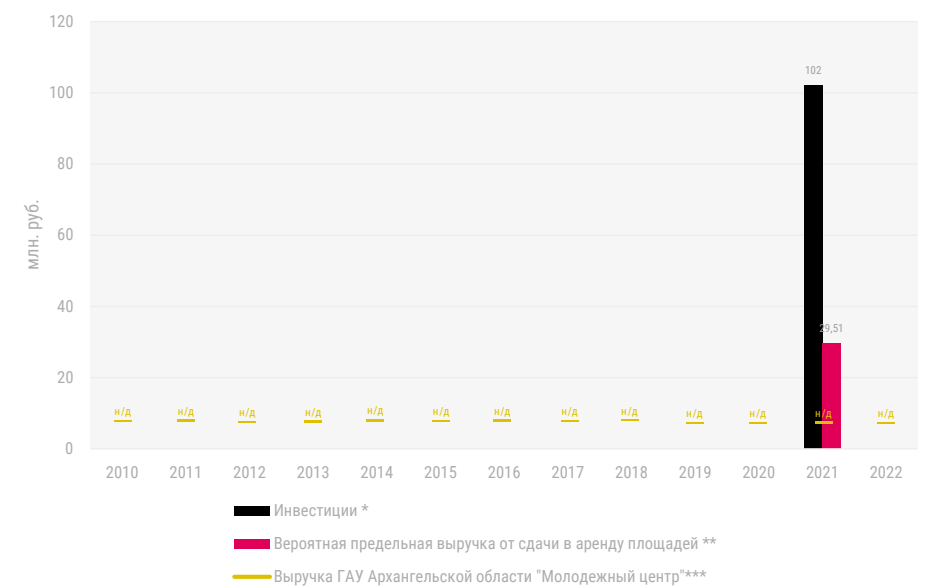


* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по г. Архангельск.

В отсутствии открытых данных о ставках аренды на объекте, ставка аренды указана по среднерыночному показателю аренды коммерческой недвижимости в окружении объекта.

Сводный график финансовых показателей



* Информация о объеме инвестиций представлена по данным СМИ (<https://29.ru/text/gorod/2021/08/19/70087640/>). 102 млн руб. были выделены из регионального бюджет на ремонт фасадов объекта.

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

*** Данные о выручке ГАУ Архангельской области «Молодежный центр» приведены согласно информации, размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

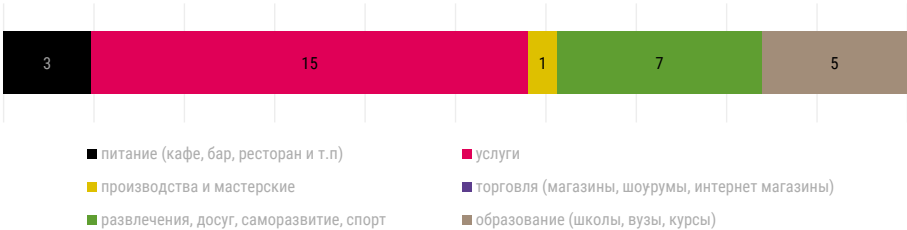
Общее число резидентов — 31.*

* 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, официальных web-сайтах объекта и данных УК.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Согласно позиционированию «Дом молодежи» фокусируется на следующих типах резидентов — это группы, НКО и просто талантливые ребята, которые занимаются творчеством и созданием интересных вещей/проектов в ДМ.

Анализ социальных сетей «Дома молодежи» показал, что за 2021 год было проведено 85 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁶⁷

INST

www.instagram.com/dommol29¹⁶⁷

VK

vk.com/mc_ao | vk.com/dommol29

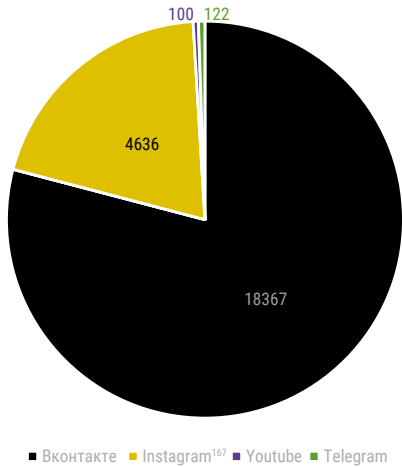
YT

www.youtube.com/channel/UCrQoM69YLjN-oxvq7thrlAw/featured

TG

www.t.me/dommol29

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁶⁷



Примечание: данные по числу подписчиков в соц. сети Вконтакте указаны как сумма двух аккаунтов, представляющих «Дом молодежи» (https://vk.com/mc_ao, <https://vk.com/dommol29>).

¹⁶⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории «Дома молодежи»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁶⁸ в 2022 году.

1.1 %

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

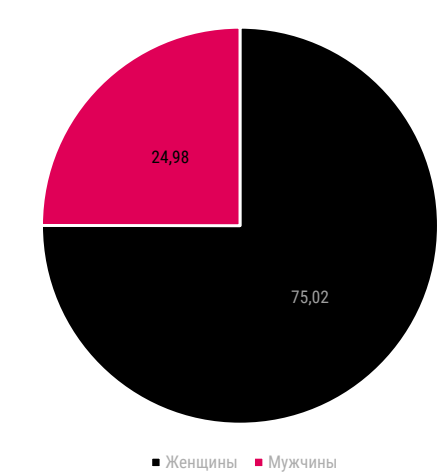


График распределения подписчиков аккаунта по странам

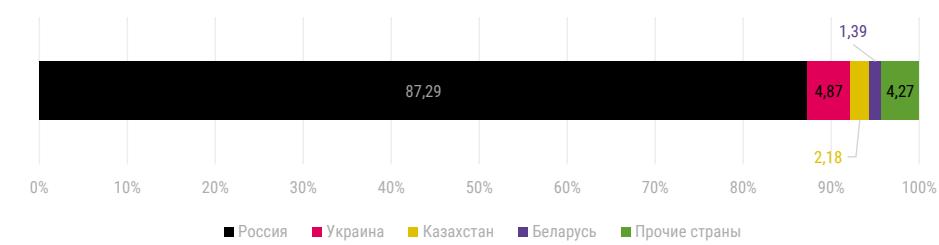
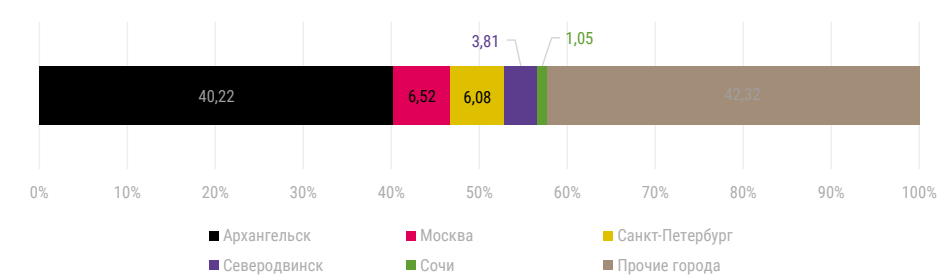


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁶⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Креативный кластер «Правая набережная, 21»

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год —
действующий



1897 г.

Построено крупнейшее в Германии здание элеватора «Königsberg Lagerhaus».

Источник: <https://pastvu.com/p/503681>



1941–1945 гг.

Здание частично разрушено в результате боевых действий.

Источник: <https://pastvu.com/p/458257>



1969 г.

Производится реконструкция здания под размещение филиала Вильнюсского завода радиоизмерительных приборов.

Источник: материалы предоставленные УК

1993 г.

Государственное предприятие прекращает свое существование, и в результате приватизации, преобразуется в АО «Электроприбор».



Жаклин Александрия
идейный вдохновитель
проекта «Правая набережная, 21». Представитель менеджмента
собственника 2020–2021



Андрей Кулинченко
директор «Правой
набережной, 21» до
2021 гг.

В 2020 г. в бывших производственных помещениях элеватора разместились фотостудии, музей, ювелирные мастерские.

Адрес

☞ Калининградская область, г. Калининград, Правая набережная, д. 21.
54.705198 20.454325

Контакты

☎ 8 (4012) 960042



2002 г.

Здание выкуплено у ОАО «Электроприбор» в частную собственность.



23 марта 2007 г.

Здание элеватора получило статус объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

Источник: <https://kartarf.ru/dostoprimechatelnosti/199463-zdanie-elevatora>



2010–2019 гг.

В здании проведена ревитализация и частичный ремонт.

Источник: материалы предоставленные УК

2020 г.

Принято решение о преобразовании здания в креативный кластер «Правая набережная, 21».

Источник: <https://www.facebook.com/rightseafont21/photos/a.104477434548815/104477217882170/>¹⁶⁹

¹⁶⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Проект креативного кластера попал в федеральную программу АСИ «100 городских лидеров», в рамках которой эксперты помогали калининградцам с проектом редевелопмента промышленной зоны и развитию креативных индустрий.

В рамках базовой концепции проектом предусмотрено создание к 2023 году на единой территории «Правой набережной, 21» в Калининграде международного креативно-технологического хаба, экспортирующего

и импортирующего продукты креативных индустрий, образовательного центра для подготовки талантов и перезапуск района с проектом редевелопмента и включением территории в развитие природных водно-зеленых зон города.

В настоящее время проект развивается по инерции во многом за счет событийного и медиа импульса, заданного в 2020 г.



Источник: https://www.tvoybro.com/exclusive/58810365964000000_gdie-vstriechaietsia-tvorchieskoie-komiuniti-ghoroda



Источник: <https://www.facebook.com/rightseafont21/>¹⁷⁰

¹⁷⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Управление

Формат управления:

Управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет собственник, ООО «Б.Т.Г.».

Услуги УК:

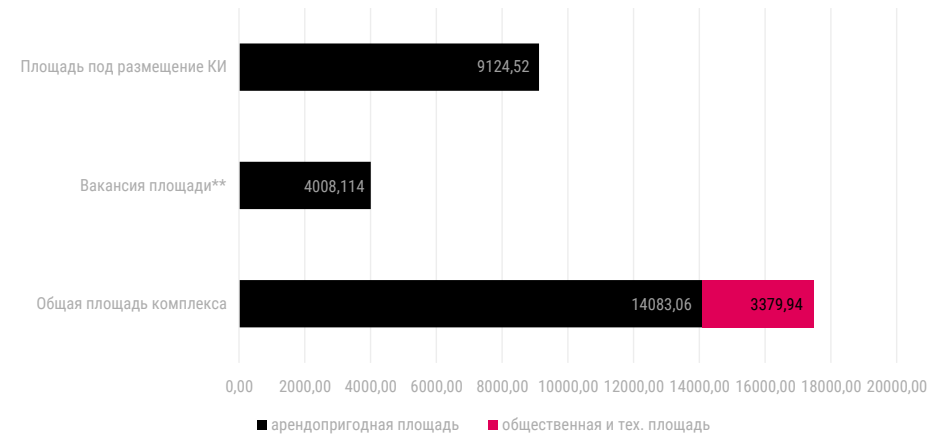
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- организация и проведение мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,8874 Га,
- общая площадь кластера на момент обследования составляет 17 592 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным предоставленным УК.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных представленных УК, данных ЕГРН.

** Объем вакансии не установлен на основе анализа данных о вакансии, предоставленной УК.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

- эвент/конференц-зал

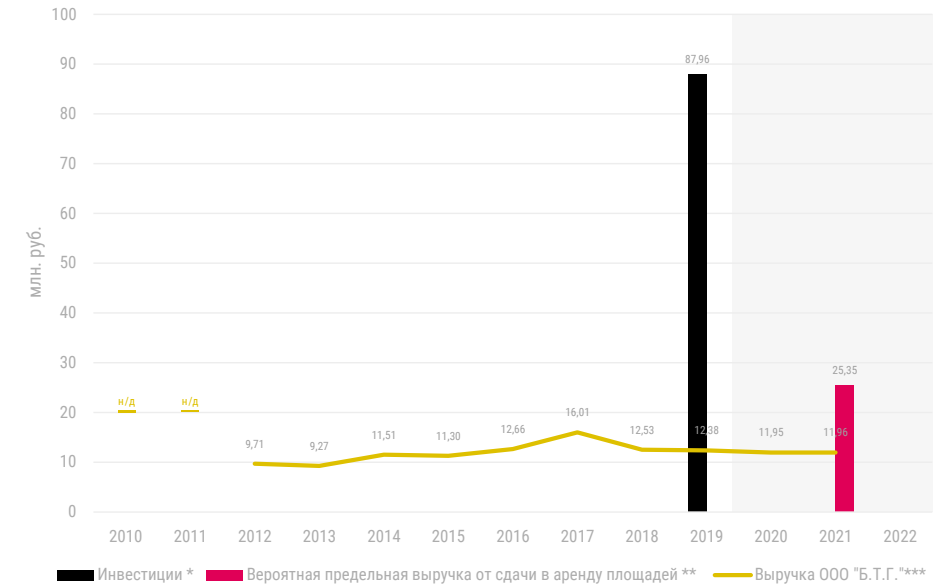
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды we-платформы ciap.ru по г. Калининград. Средняя ставка аренды на объекте дана на основе информации, предоставленной УК.

Сводный график финансовых показателей



* Публичные данные о объеме инвестиций в ремонт здания с 2010 по 2019 гг. отсутствуют. Оценка размера произведенных вложений за период 2010-2019 гг. основана на визуальном анализе проведенных работ с целью запуска объекта и гипотезе вложений в размере 5000 руб./м², использованной для расчета вероятного объема инвестиций.

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

*** Данные о выручке ООО «Б.Т.Г.» приведены согласно информации, размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

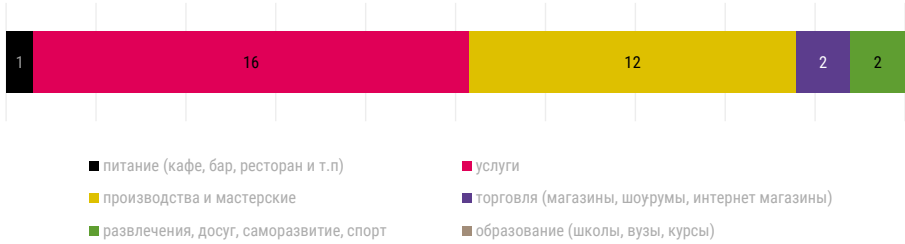
Общее число резидентов — 34.*

* 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 данных УК.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Наибольшее число резидентов приходится на сферу услуг и мастерских (в частности, ювелирных производств). Политика отбора и поддержки со стороны УК профильных резидентов не имеет четкого позиционирования и ориентирована в целом на представителей креативных индустрий.

Анализ социальных сетей креативного кластера «Правая набережная, 21» показал, что за 2021 год было проведено 20 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁷¹

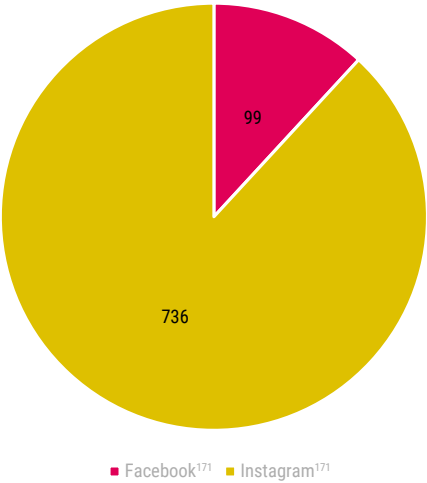
INST

www.instagram.com/pravaya21¹⁷¹

FB

www.facebook.com/rightseafront21/?ref=page_internal¹⁷¹

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁷¹



¹⁷¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории креативного кластера «Правая набережная, 21»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁷² в 2022 году.

8.9 %

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

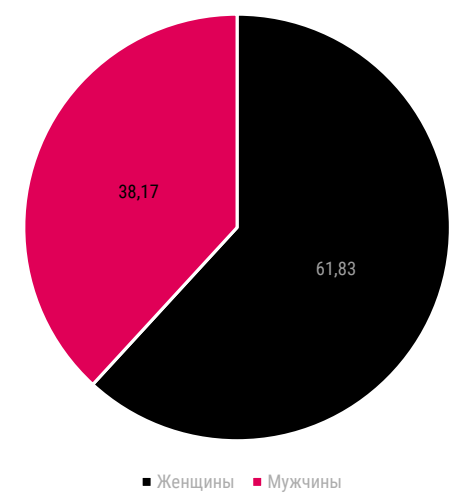


График распределения подписчиков аккаунта по странам

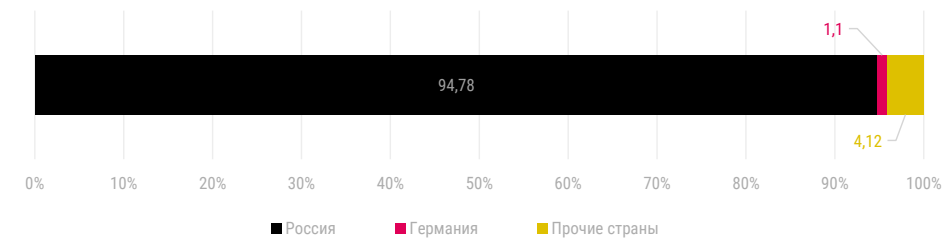
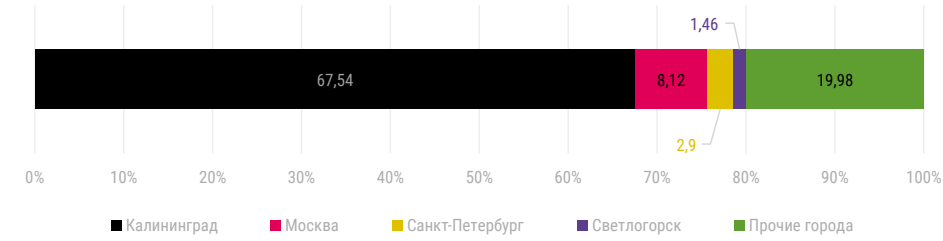


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁷² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации



Креативный кластер «Трест»

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



1966 г.

Создан тепличный комплекс «Треста
зеленого хозяйства».

2019 г.

На территории открыт Бизнес-инкубатор X10.

Источник: <https://xn--80aicbig4acfkpnj6l.xn--p1ai/>



Сергей Тянь
идейный вдохнови-
тель, собственник
и директор креатив-
ного кластера «Трест»

Адрес

Новгородская область, г. Великий Новгород, Полевой пер., д. 20
58.518903, 31.237883

Контакты

🌐 www.taplink.cc/prostranstvo.trest

☎ 8 (950) 685-55-55

**Креативный кластер «Трест»
(Эко-бьюти хаб) — обновленное
пространство в Великом Новгороде
для живой коммуникации, обучения,
активной работы и досуга.**



Источник: https://vk.com/prostranstvo_trest



2020 г.

Территории присвоен статус технопарка (Технопарк Х10).

2021 г.

На территории запущена реализация концепции креативного кластера «Трест».

Источник: https://vk.com/prostranstvo_trest

Кластер объединяет: территорию новых городских контекстов; место с комфортной средой для бизнеса, где креативные предприниматели образуют сообщество, усиливают друг друга и выходят далеко за пределы города в своих амбициях; новый центр городских событий и место притяжения, где каждый гость чувствует себя причастным к культуре и участвует в формировании атмосферы творчества и свободы.¹⁷³

В 2021 году проект креативного кластера вошел в ТОП-10 проектов, отобранных для участия в федеральной акселерационной программе «Rurban Creative lab», по преобразованию пром. объектов в креативные кластеры.

¹⁷³ https://vk.com/prostranstvo_trest



Источник: https://vk.com/prostranstvo_trest

Источник: https://vk.com/prostranstvo_trest



Схема территории креативного кластера «Трест».

Источник: схема предоставлена УК.

Управление

Формат управления:

Оперативное управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет ЮЛ, аффилированное с собственником объекта, ООО «УК РЕНТА».

Услуги УК:

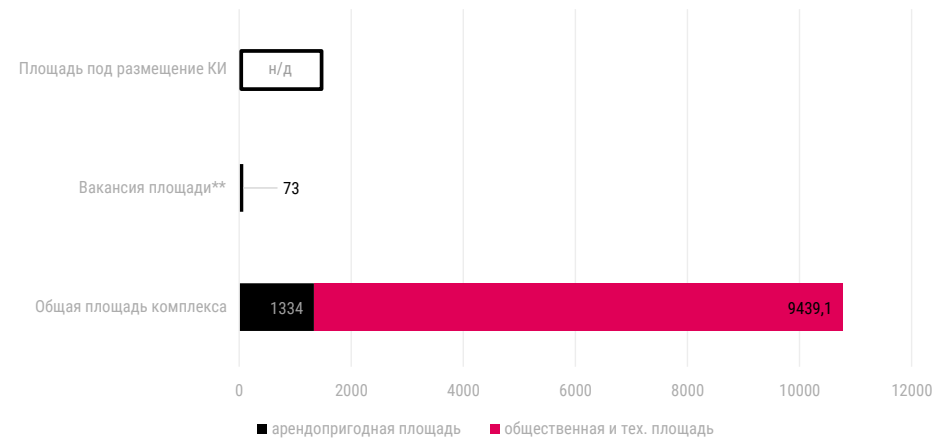
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- сдача в аренду оборудования,
- организация и проведение мероприятий,
- проведение совместных мероприятий с резидентами.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 8,26 Га,
- общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 10 773, м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН и данных предоставленных УК.

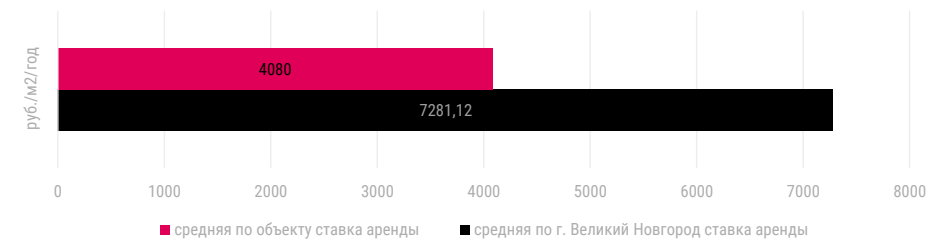
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://onrealt.ru/velikij-novgorod/>, <https://www.avito.ru/>) и социальных сетей объекта.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией (собственником) и резидентами:

- коворкинг и лекторий («Точка кипения» — резидент),
- бизнес-инкубатор,
- коворкинг.

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*

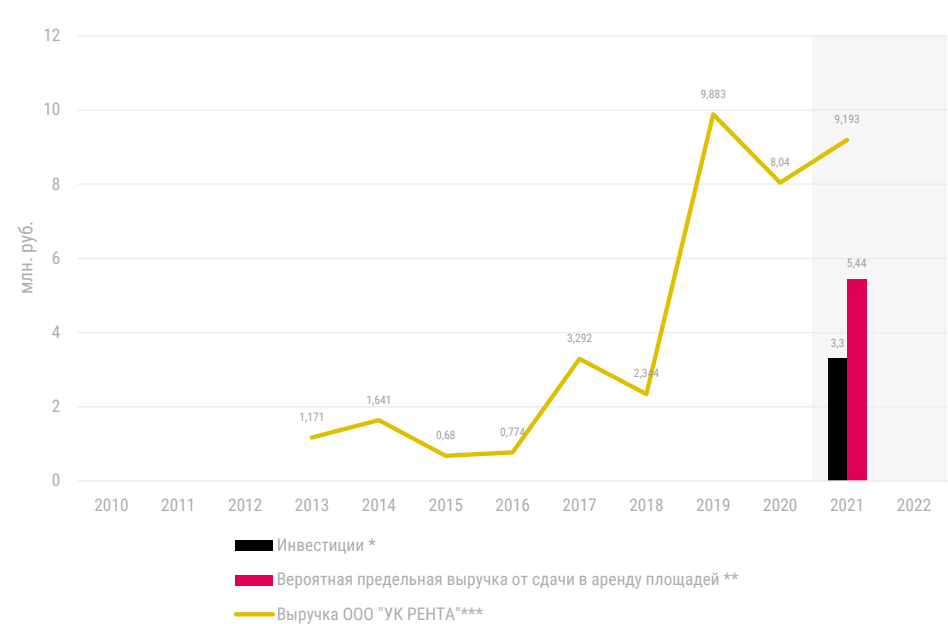


* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по г. Великий Новгород.

Средняя ставка аренды на объекте указана на основе открытых данных, размещенных на web-платформах (<https://onrealt.ru/velikij-novgorod/>, <https://www.avito.ru/>) и данных УК.

Сводный график финансовых показателей



* Данные об объеме инвестиций указаны по данным УК.

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

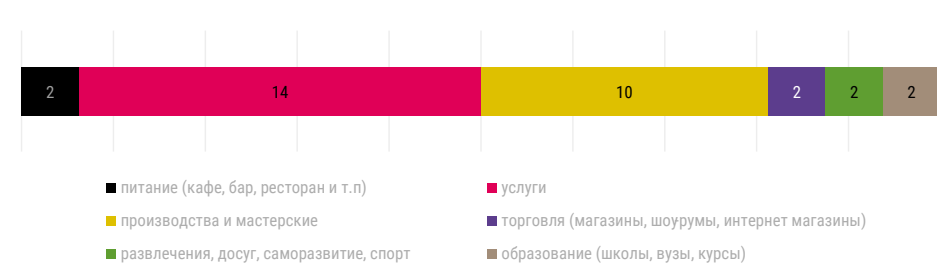
Общее число резидентов — 32.*

* 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 данных, предоставленных УК.

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 сферы услуг и мастерские. В рамках специализации по отбору и поддержке профильных резидентов УК обозначены представили креативных индустрий, представляющих фотостудии, моду, ювелирное дело, студии декора.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁷⁴

INST

www.instagram.com/creative.trest¹⁷⁴

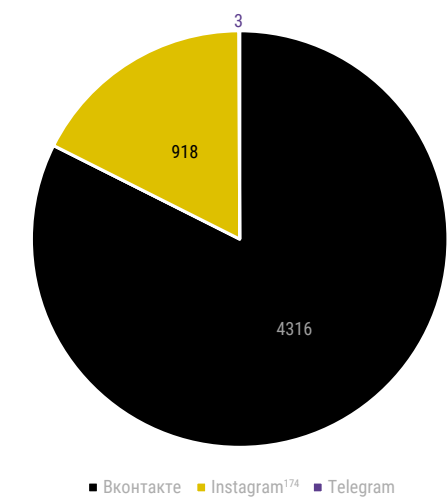
VK

www.vk.com/prostranstvo_trest

TG

www.t.me/creative_trest

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁷⁴



¹⁷⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативный кластер «Трест»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁷⁵ в 2022 году.

2.1 %

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

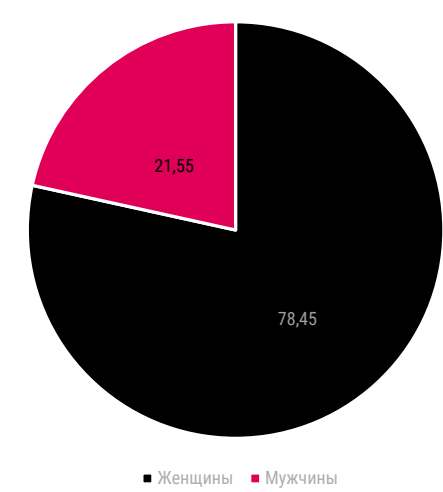


График распределения подписчиков аккаунта по странам

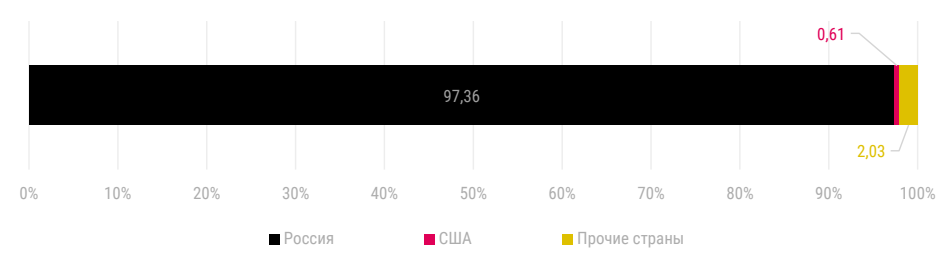
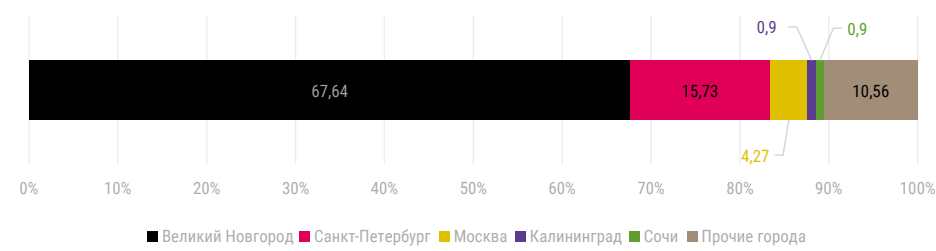


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁷⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



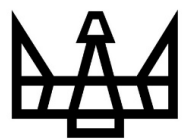
Креативный кластер — это среда для коммуникаций, развития бизнеса и социума. Он способствует уменьшению оттока молодежи из региона, денежному обороту между резидентами¹⁷⁶



Сергей Тянь

идейный вдохновитель, собственник и директор креативного кластера «Трест»

¹⁷⁶ <https://newsroom.su/?p=140424>



Креативный кластер «Дом культуры»

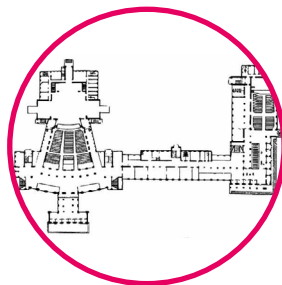
Креативный кластер
регионального значения.
Статус на 2022 год — действующий.



1930–1935 гг.

Строительство Дворца культуры им. И.И. Газа.
Проект выполнен ленинградскими архитекторами
А.И. Гегелло и Д.Л. Кричевским.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house6321.html>



1961 г.

Возобновление строительства дворца по
проекту архитектора Е.М. Полторацкого.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house6321.html>



1962 г.

Открытие Музея истории и техники Ки-
ровского завода в Дворце культуры.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house6321.html>



Александр Басалыгин
инициатор проекта,
основатель BS Art
Development Group



Дмитрий Гущин
Генеральный директор
управляющей компании
проекта (ООО «Нептун
к надежде»)

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, пр-т Стачек, д. 72
59.878350, 30.262507

Контакты

🌐 www.domculturyspace

✉ arendamasterbs@gmail.com

☎ 8 (812) 291-30-20

«Дом Культуры» — это новый креатив-
ный кластер на базе бывшего ДК им.
Газа. ДК только начинает свой большой
путь, обживаете в советских стенах,
освежает фасад, приобретает дух ново-
го городского места для вдохновения.
В ДК на данный момент базируются
художники, музыканты, ремесленники,
здесь уже открылись креативные кафе,
арт-резиденция, фудтрак.¹⁷⁷

¹⁷⁷ <https://domculturyspace/>



1967 г.

Открытие Дворца культуры.

(1975 г.)

Источник: <https://pastvu.com/p/974070>



2016 г.

Открытие креативного кластера «Дом культуры».

Источник: официальный сайт креативного кластера «Дом культуры» (<http://domculture.space/>) com/p/1134932

В 70-80-х годах ДК Газа пополам с ДК Невский стал известен «газоневщиной» — выставочной деятельностью ленинградских художников-нонконформистов. Именно здесь был инициирован всплеск общественного интереса к современному искусству в разбросе от абстракционизма до поп-арта.

На территории кластера расположена арт-резиденция — выставочное пространство, где художники могут реализовать свои амбициозные проекты. Резиденция — это несколько помещений внутри здания для выставок, лекций и других культурных мероприятий. А также большая площадь перед фасадом здания и стены, на которых тоже можно рисовать. Задача арт-резиденции — вдохнуть энергию в культурную жизнь Кировского района, стать площадкой для крупных художественных фестивалей, выставок и нового витка интереса к уличному искусству. Среди экспонатов арт-резиденции — росписи художника Игоря Яновского, бетонная «Стена» Юрия Шпатакова, несколько работ Владимира Абиha и другие. Часть из них установлена в «Доме Культуры» навсегда. Другие размещаются на один сезон или несколько месяцев.¹⁷⁸

Сейчас ДК готовит художественные и фотовыставки, стрит-арт, массовые культурные фестивали и концерты. Новый дизайн ДК не забудет своего заводского прошлого — все значимые элементы декора бывшего Дворца Культуры будут отреставрированы, декор стен выполнен в индустриальном стиле с упором на серые и красные оттенки.



Фудтрак-парк

Источник: официальный сайт креативного кластера «Дом культуры» (<http://domculture.space/>).

¹⁷⁸ <https://domculture.space/artresidence>

Командой кластера создан первый в городе торговый центр из грузовых контейнеров и модульных конструкций. Территория Бокспарка составляет более 2500 кв. м.

Проект Бокспарка создавал петербургский архитектор Арсений Бродач. Он вдохновлялся мировым опытом: модульные постройки из грузовых контейнеров в последние десятилетия получили большое распространение в городах США и Европы. Для начинающих предпринимателей Бокспарк — отличная возможность начать бизнес в доступных условиях и с минимальным риском, потому что аренда площадки в «Бокспарке» ниже среднерыночной.¹⁷⁹

¹⁷⁹ <https://domcultyry.space/boxpark>



Визуализация бокспарка
Источник: официальный сайт креативного кластера «Дом культуры» (<http://domcultyry.space/>)



Мероприятие резидентов кластера.
Источник: официальный сайт креативного кластера «Дом культуры» (<http://domcultyry.space/>).

Управление

Формат управления:

Группа управляющих компаний (ООО «Нептун к надежде», ООО «Луна»), входящих в состав BS Art Development Group, являются арендаторами, операторами имущественного комплекса и реализуют проект креативный кластер «Дом Культуры». До 2018 года в состав группы управляющих компаний объекта входила ООО «Нью Сан Групп».

Примечание: BS Art Development Group — управляющая и инвестиционная компания в сфере недвижимости, основанная в Петербурге в 2010 году. Известным проектом компании было пространство «Голицын Лофт», которое закрылось весной 2020 года. Сейчас в управлении компании находятся проекты «Флигель», «Третий кластер», «Мультиплейс 17/26», «Мультиплейс Тележная», «Лофт стекло», «Дом Культуры» и «Вавилов лофт».

Услуги УК:

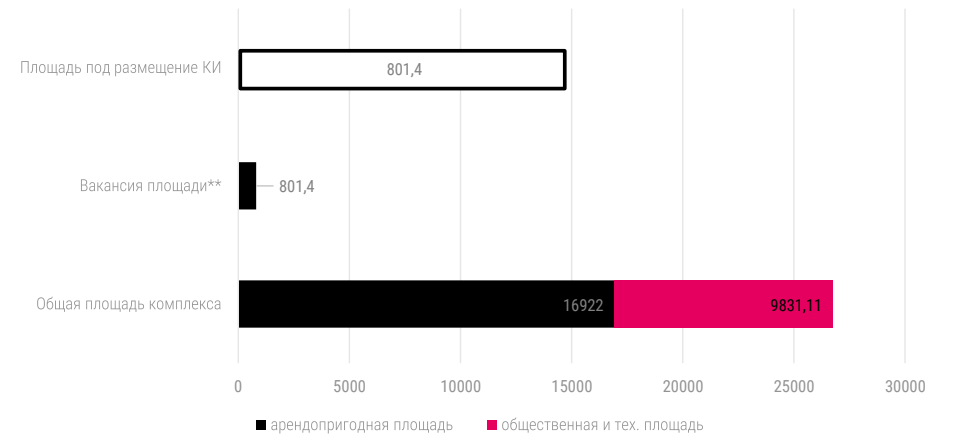
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация зрелищно-развлекательных мероприятий,
- деятельность в области исполнительских искусств.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 2,3929 Га,
- общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 24 254,10 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН (также в общую площадь включена площадь проекта «Бокспарк» в объеме 2500 м²).

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе анализа поэтажных планов объекта и данных ЕГРН.

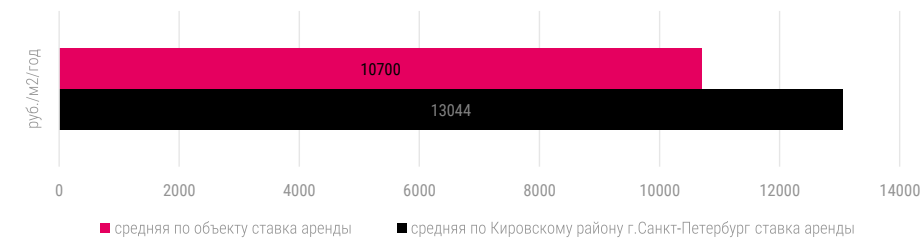
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией (собственником):

- арт-резиденция,
- концертный зал,
- выставочное пространство.

Финансово-экономические показатели

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



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Кировскому району г. Санкт-Петербург
Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru>, <https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей.



* Представлена выручка каждого из юридических лиц, ведущих в прошлом или настоящем деятельность на территории кластера. Данные о выручке ЮЛ даны согласно информации, размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

** Инвестиции указаны на дату официальной публикации в СМИ (https://new-retail.ru/novosti/retail/v_peterburge_postroyat_torgovyy_tsentr_iz_konteynerov7541/).

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

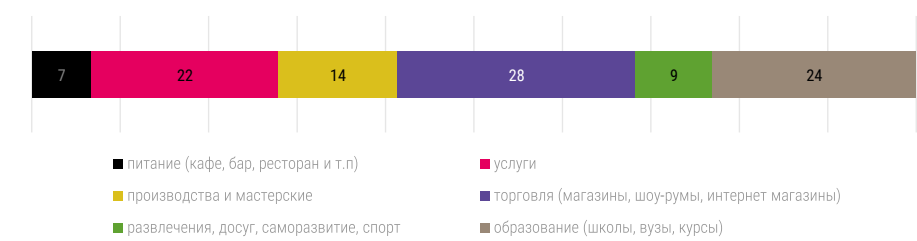
Общее число резидентов — 104.*

* 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.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладают профиль торговой деятельности и сферы услуг. Ярко выраженной политики отбора профильных резидентов по отраслевому признаку среди творческих (креативных) индустрий не наблюдается.

Согласно анализу социальных сетей¹⁸⁰, за 2021 год в пространстве «Дом Культуры» было проведено 91 мероприятие.

¹⁸⁰ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁸¹

INST

www.instagram.com/luna_curator¹⁸¹

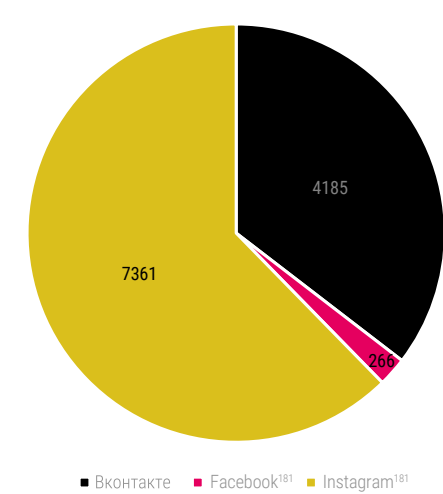
FB

www.facebook.com/domcultur¹⁸¹

VK

www.vk.com/domcultur

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁸¹



Примечание: Instagram¹⁸¹ аккаунт (https://www.instagram.com/luna_curator/) является общим по освещению работы и мероприятий объектов, находящихся под управлением группы компаний, таких как «Флигель», «Дом культуры», «Вавилов лофт», «Третий кластер», «Мультиспейс 17/26», «Мультиспейс Тележная», «Лофт Стекло» и т.п.

¹⁸¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории пространства «Дом Культуры»

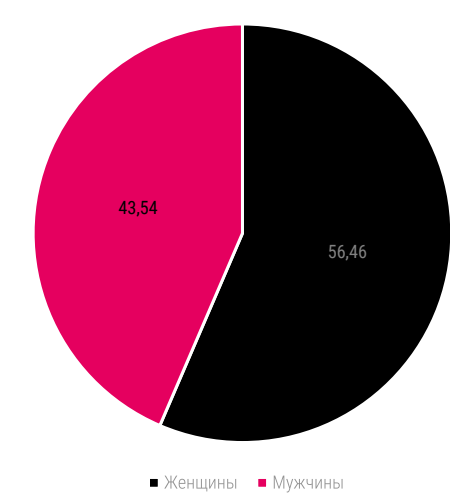
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁸² в 2022 году.

0.3 %

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



¹⁸² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

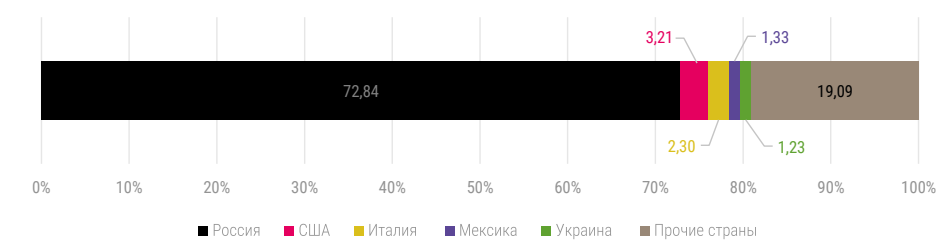
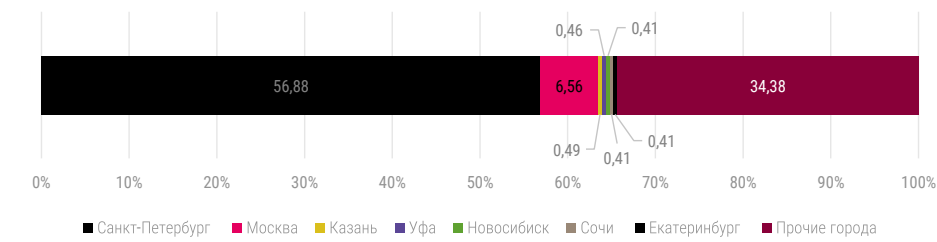


График распределения подписчиков аккаунта по городам





Креативный кластер «Вавилов лофт»

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



1946–1952 гг.

Строительство здания
Государственного оптического
института им. С.И. Вавилова.

Источник: <https://pastvu.com/p/121816>



1951 г.

В ГОИ вместе с филиалами трудится
11,5 тыс. человек.

Источник: <http://wikimapia.org/4192516/ru/>



Александр Басалыгин
инициатор проекта,
основатель BS Art
Development Group



Дмитрий Гущин
Генеральный директор
управляющей компании
проекта (ООО «Нептун
к надежде»)

Креативный кластер «Вавилов
лофт» — идейный преемник
Голицын Лофта, самый большой
креативный кластер, расположенный
в историческом центре Санкт-
Петербурга.¹⁸³

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кадетская линия, д. 5 к2 литера Д
59.942905, 30.292236

Контакты

🌐 www.bs-realty.ru/vavilovloft

✉ arendamasterbs@gmail.com

☎ 8 (812) 291-30-10

¹⁸³ <https://bs-realty.ru/vavilovloft>



2012 г.

Институт включен в состав холдинга «Швабе» государственной корпорации «Ростех».

Источник: https://www.rbc.ru/spb_sz/04/02/2021/601bc27b9a7947032fcb15e4



2021 г.

Открытие креативного кластера «Вавилов лофт».

Источник: https://yandex.ru/maps/org/vavilov_loft/18037601880/gallery/?ll=30.291600%2C59.942907&photos%5Bbusiness%5D=18037601880&z=14

Здание кластера построено по проекту архитектора «Ленпроекта» С. Евдокимова в стиле сталинской неоклассики. Центральную часть объекта украшает ротонда, а фасад выделен портиком с полуколоннами тосканского ордера. В интерьере здания сохранились исторические ряды скамей, кафедра и балюстрадное ограждение лестниц.

На территории кластера размещаются творческие резиденты: художественные студии, фотостудии, независимый театр, арт-пространство, коворкинг, бары, кафе, рестораны, уютные зеленые зоны в четырех дворах площадью 2 Га.¹⁸⁴

¹⁸⁴ <https://vk.com/@vavilovloft-vavilov-loft-cto-zdes-nahoditsya>



Источник: https://yandex.ru/maps/org/vavilov_loft/18037601880/gallery/?ll=30.291600%2C59.942907&photos%5Bbusiness%5D=18037601880&z=14

Небольшие проекты в «Вавилов Лофте» продолжают открываться, в каждом из заведений есть что-то свое и чувствуется дух DIY (do it yourself) — владельцы сами стоят за стойкой, расписывают стены, продумывают и собирают по городу детали интерьера, могут и в караоке с вами спеть. У «Вавилова» есть два двора, которые будут использоваться под вечеринки и фестивали на открытом воздухе. У каждого резидента свой режим работы, но большинство из них открыты «до последнего гостя»; сам кластер — круглосуточный.¹⁸⁵

¹⁸⁵ <https://www.restorating.ru/spb/articles/vavilov-loft>



Источник: https://yandex.ru/maps/org/vavilov_loft/18037601880/gallery/?ll=30.291600%2C59.942907&photos%5Bbusiness%5D=18037601880&z=14

Управление

Формат управления:

Группа управляющих компаний (ООО «Нептун к надежде», ООО «Луна»), входящих в состав BS Art Development Group, арендует помещения у собственника под размещение креативного кластера, а также является оператором территории.

Примечание: BS Art Development Group — управляющая и инвестиционная компания в сфере недвижимости, основанная в Петербурге в 2010 году. Известным проектом компании было пространство «Голицын Лофт», которое закрылось весной 2020 года. Сейчас в управлении компании находятся проекты «Флигель», «Третий кластер», «Мультиплейс 17/26», «Мультиплейс Тележная», «Лофт стекло», «Дом Культуры» и «Вавилов лофт».

Услуги УК:

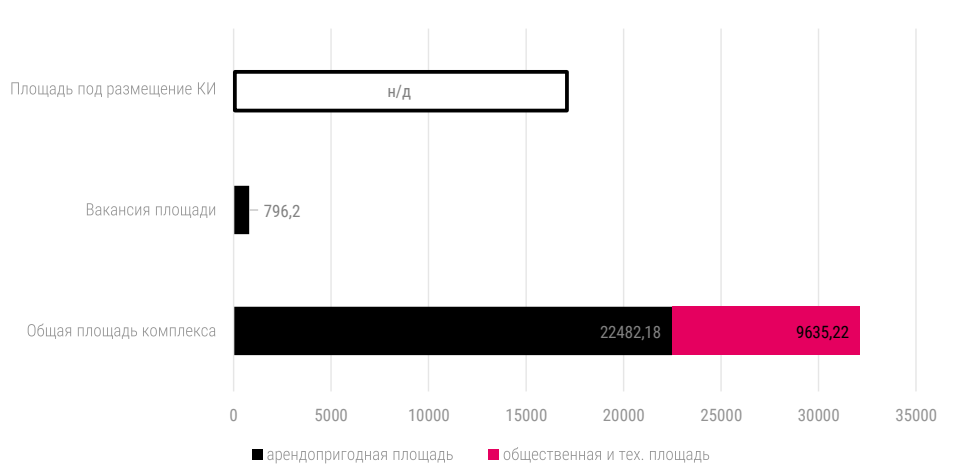
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- продажа товаров текстиля оптом,
- деятельность в области ресторанного дела и услуги по доставке продуктов питания.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 1,7663 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 32 117,4м²*,
- форма собственности — федеральная.

* Примечание. по данным ЕГРН

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ и данных УК (<https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- галерея
- четыре event-пространства
- beauty-коворкинг (резидент кластера)

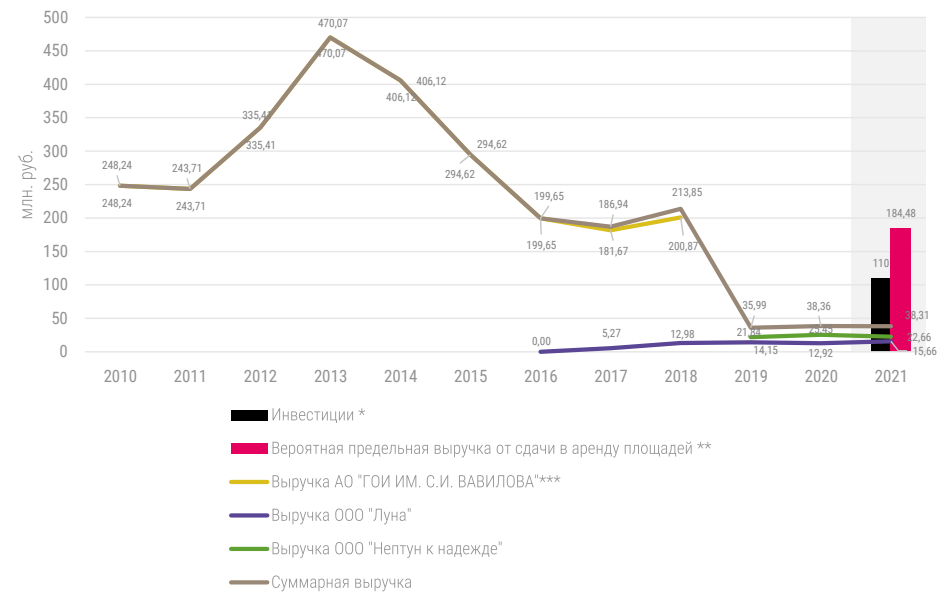
Финансово-экономические показатели

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](https://www.cian.ru) по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Данные о средней ставке аренды на объекте приведены на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Информация о объеме инвестиций по данным СМИ (https://www.dp.ru/a/2021/06/09/Dohodnie_mesta).

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

*** АО «ГОИ ИМ. С.И. ВАВИЛОВА», владеющее зданием, имеет разные источники поступлений выручки, выделить объем средств, получаемых от непосредственной сдачи в аренду здания не представляется возможным.
Данные по выручке ЮЛ даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

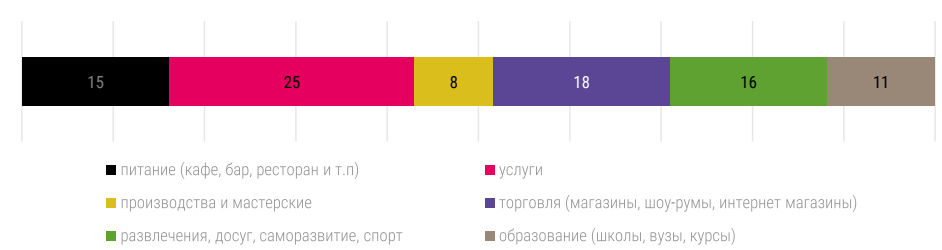
Общее число резидентов — 93.*

* 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.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладают деятельность по оказанию различных услуг.

Согласно анализу социальных сетей¹⁸⁶ за 2021 год в креативном кластере «Вавилов лофт» было проведено 194 мероприятия.

¹⁸⁶ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта (https://vk.com/luna_info).

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁸⁷

INST

www.instagram.com/vavilov.loft¹⁸⁷ | www.instagram.com/luna_curator¹⁸⁷

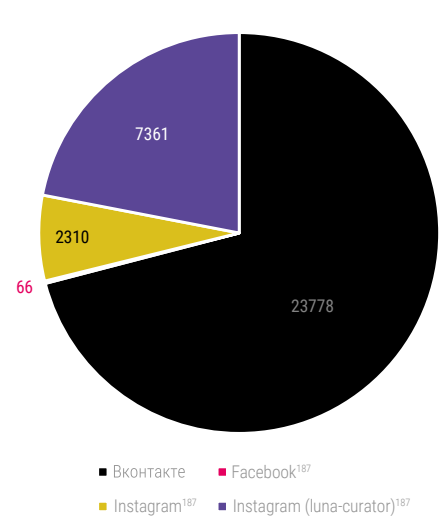
FB

www.facebook.com/vavilovloft¹⁸⁷

VK

www.vk.com/vavilovloft

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁸⁷



Примечание: Instagram¹⁸⁷ аккаунт (https://www.instagram.com/luna_curator/) является общим по освещению работы и мероприятий объектов, находящихся под управлением группы компаний, таких как «Флигель», «Дом культуры», «Вавилов лофт», «Третий кластер», «Мультиспейс 17/26», «Мультиспейс Тележная», «Лофт Стекло» и т.п.

¹⁸⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Вавилов лофт»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁸⁸ (vavilov.loft) в 2022 году.

1.1 %

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

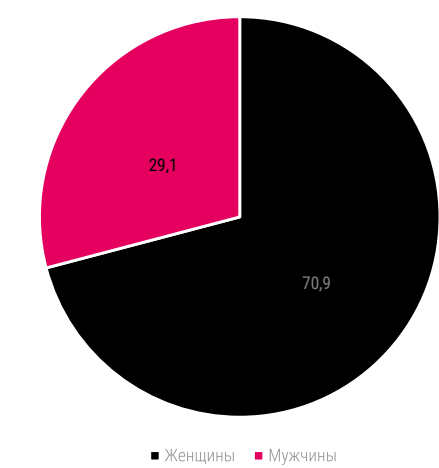


График распределения подписчиков аккаунта по странам

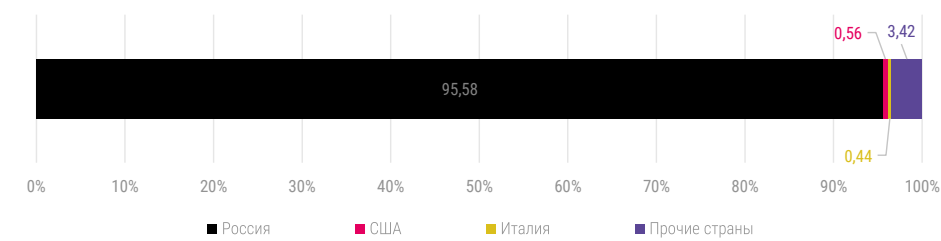
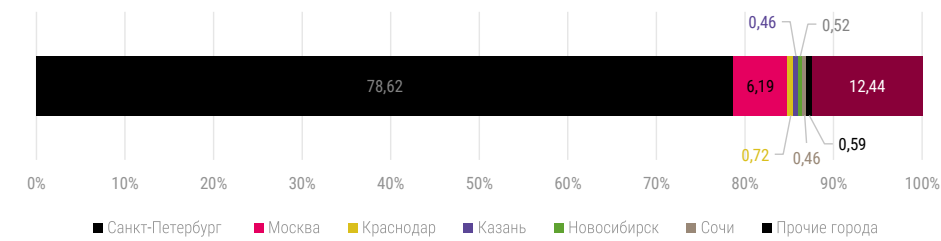


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁸⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Арт-кластер «ХОРСЪ»

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



1821 г.

Основана Бумажная фабрика А. Раля. Предприятие занимается переработкой ветоши, макулатуры и волокнистых отходов от производства ткани, пряжи и веревок.

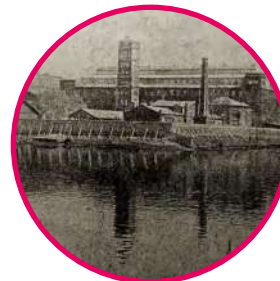
Источник: https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



1872 г.

Фабрика переименована в «Бумагопрядильня Л. Кёнига Младшего».

Источник: https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



1890-е гг.

Расширение пространств фабрики по проекту архитекторов К.К. Шмидта и В.В. Виндельбандта: появляются машинный корпус двенадцатиметровой высоты, пристройка для установки паровых машин и каменный флигель.

Источник: https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



Алексей Ликириченко
основатель арт-кластера



Валерий Вихров
член команды арт-кластера

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, ул. Лифляндская, д. 3 литера В (5-й этаж)
59.942905, 30.292236

Контакты

✉ HORS.artsncrafts.spb@gmail.com

☎ 8 (999) 243-34-09

На 5 этаже главного корпуса завода разместился петербургский арт-кластер «ХОРСЪ» — место где художники, ремесленники и мастера творят и развиваются, а публика может увидеть не только результаты их творчества, но и познакомиться с самим этим процессом. Кластер стремится погрузить людей как можно глубже в культурные и художественные процессы, окружить их атмосферой труда и созидания.¹⁸⁹

¹⁸⁹ https://vk.com/unity_xopc



1922 г.

Фабрика меняет название на «Советская звезда».

Источник: <https://pastvu.com/p/844067>



1957-1960 гг.

Глобальная реконструкция площадей завода.

Источник: https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



2001 г.

Комплекс построек «Советская звезда» включен в Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Источник: https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



2018 г.

Открытие Арт-кластера «ХОРСЬ».

Источник: https://planeta.ru/campaigns/97034?utm_referrer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F

В наши дни завод «Советская звезда» активно функционирует, в части комплекса по-прежнему располагается прядельно-ниточный комбинат, а освободившиеся в результате де-индустриализации площади занимают многочисленные мастерские.

Меньше чем за год это место выросло из абсолютно пустого и протекающего складского помещения в прекрасный культурный центр.¹⁹⁰

¹⁹⁰ https://vk.com/@unity_xopc-istoriya-fabriki-sovetskaya-zvezda-otkrytie-art-centra-hors



Источник: https://planeta.ru/campaigns/97034?utm_referrer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (Фонд «ХОРСЪ») осуществляет аренду помещения у собственника под размещение креативного кластера, а также является оператором территории.

Услуги УК:

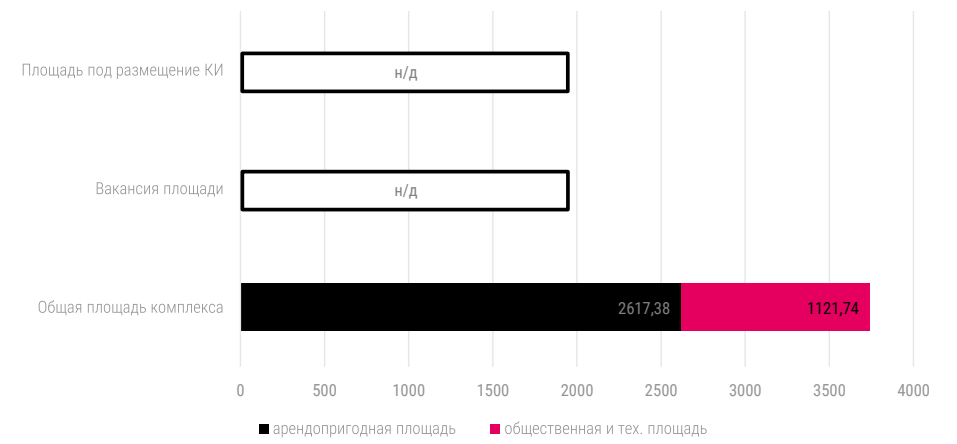
- сдача в субаренду помещений резидентам.
- деятельность по организации и проведению мероприятий,

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 4,1154 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 3 739,12 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. Объект занимает 5-й этаж здания. Площадь этажа определена ориентировочно на основе данных ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



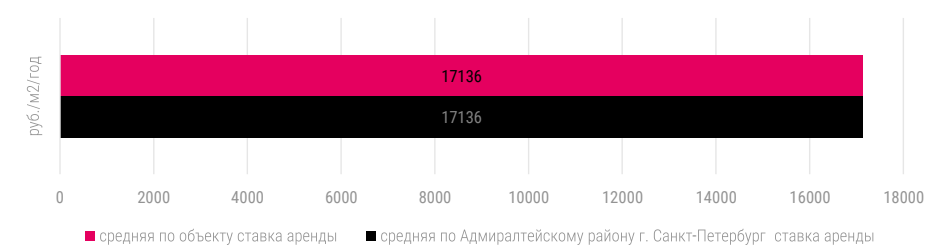
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Информация об объеме вакансии арендопригодной площади в публичных источниках отсутствует.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- большой зал для проведения мероприятий.

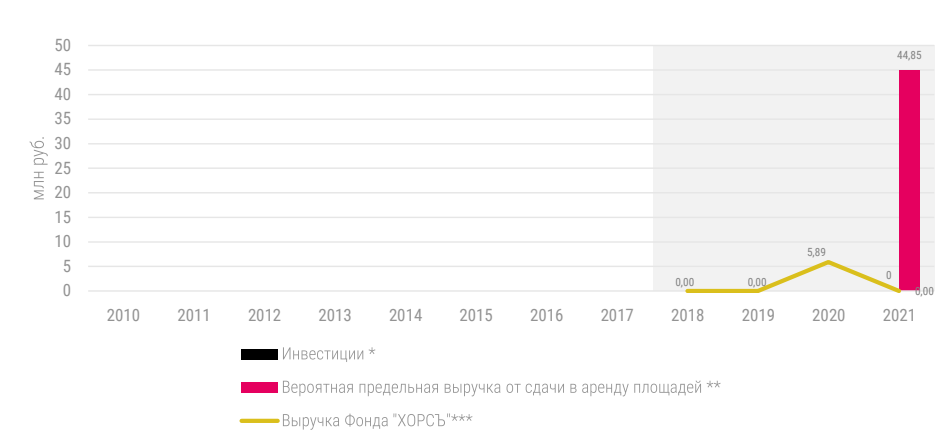
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021–2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы ciap.ru по Адмиралтейскому району г. Санкт-Петербург. В отсутствии открытых данных объекта по ставкам аренды, экспертно взята среднерыночная ставка. Реальная ставка аренды на объекте может отличаться как в меньшую, так и в большую стороны.

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. С высокой долей вероятности существенные инвестиции в объект не производились.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте. Средняя ставка аренды по объекту взята в размере средней ставки аренды коммерческой недвижимости в окружении, так как информация о ставках аренды объекта отсутствует.

*** Данные о выручке Фонда «ХОРСЪ» даны согласно информации, размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

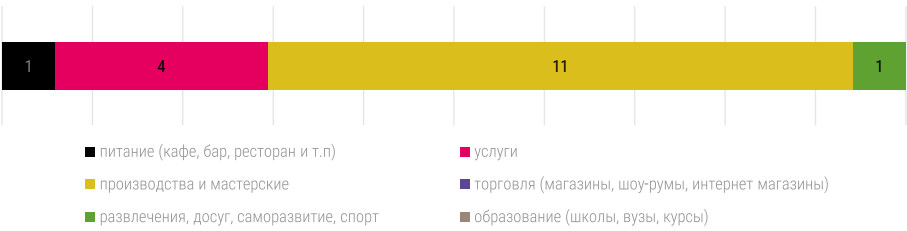
Общее число резидентов — 17.*

* 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.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладают производственная деятельность (мастерские). Предпочтение при размещении на объекте отдается профильным резидентам в сфере визуальных искусств, ремесленникам и художникам.

Согласно анализу социальных сетей¹⁹¹, за 2021 год в арт-кластере «ХОРСЬ» было проведено 7 мероприятий.

¹⁹¹ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁹²

INST

www.instagram.com/hors.artsn Crafts¹⁹²

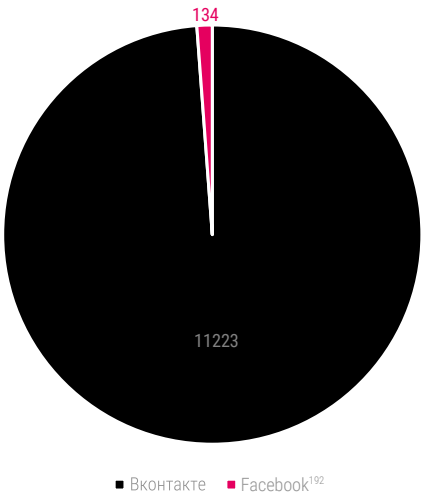
FB

www.facebook.com/HORS.ArtsNCrafts¹⁹²

VK

www.vk.com/unity_xorc

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁹²



Примечание: Instagram¹⁹² аккаунт объекта закрыт для публичного просмотра, в связи с этим оценить количество подписчиков и их степень вовлеченности невозможно.

Анализ активности и структуры аудитории арт-кластера «ХОРСЬ»

Проведение оценки с использованием trendhero.io не представляется возможным по причине отсутствия доступа к странице объекта в Instagram¹⁹² по состоянию на 2022 год.

¹⁹² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Творческий кластер «Артмуза»

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



1938 г.

Основан Механический завод, первой его продукцией были несгораемые шкафы, кровати и счетчики.

кон. 1940-х — нач. 1950-х

Строительство четырёхэтажного производственного корпуса.

Источник: <https://pastvu.com/p/136440>

до 1991 г.

Предприятие производит спортивный инвентарь, подшипники, игрушки и настольные игры.

с 1991 г.

Завод переименован в «Муздеталь» и перепрофилирован на производство акустических гитар, после предприятие преобразовано в бизнес-центр, помещения сдаются в аренду организациям и предприятиям.



Сергей Бельтюков
генеральный директор
кластера «Артмуза»

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, 13-я линия Васильевского острова, д. 70-72
59.945716, 30.264979

Контакты

🌐 www.artmuza.spb.ru

✉ info@artmuza.spb.ru

☎ 8 (812) 561-30-85

АРТМУЗА — музей современного искусства и крупнейший творческий кластер Северной столицы.



после 2008 г.

Арендаторы стали покидать здание и на волне открытия творческих пространств руководство предприятия решает сменить вектор развития.

Источник: <https://alfa-delta.livejournal.com/132906.html>



2013 г.

Артмуза начинает работать как выставочный зал.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house9534.html>



2014 г.

Открытие творческого кластера «Артмуза».

Источник: <https://kuda-spb.ru/place/tvorcheskij-klaster-artmuza/>

Помещения бывшего завода музыкальных инструментов «Муздеталь» превратились в объединение творческих людей в области живописи, скульптуры, дизайна и интерьера, преобразив индустриальное здание в культурное место для творчества и отдыха жителей и гостей Санкт-Петербурга. Сейчас АРТМУЗА — это 2 здания, 4 этажа, огромная крыша, 10 галерей и множество резиденций: театр, мастерские художников, танцевальные, музыкальные, художественные и дизайнерские студии и школы. Площади от 50 до 1000 м² — лофт, галереи, бар, резиденции.¹⁹³

¹⁹³ <https://vk.com/artmuzaspb>



Источник: <https://www.afisha.ru/spb/museum/40646/>

Команда кластера меняет экспозиции раз в два месяца, проводит бесплатные поэтические чтения, концерты, мастер-классы, встречи с известными людьми, open-talk, просмотры кинофильмов и другие мероприятия. Главное правило музея — искусство должно быть доступным для каждого. Как для зрителей, так и для талантливых и амбициозных авторов.



Источник: <https://kuda-spb.ru/place/tvorcheskij-klaster-artmuza/>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (АО «Муза») является собственником креативно-го кластера, а также является оператором территории.

Услуги УК:

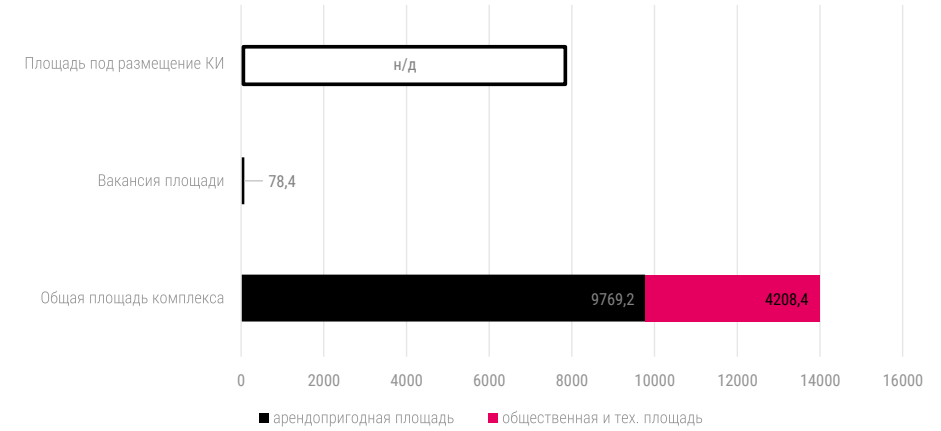
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация и проведение зрелищно-развлекательных мероприятий,
- деятельность в области ресторанного дела и услуги по доставке продук-тов питания.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 1,0312 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования со-ставляет 13 977,6 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



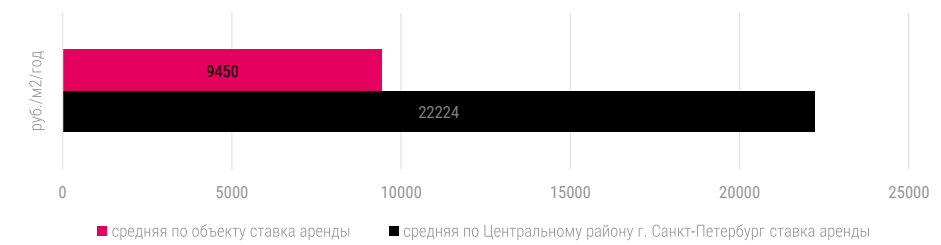
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа дан-ных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформы (<https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- галереи,
- выставочные залы,
- конференц-зал,
- два event-зала.

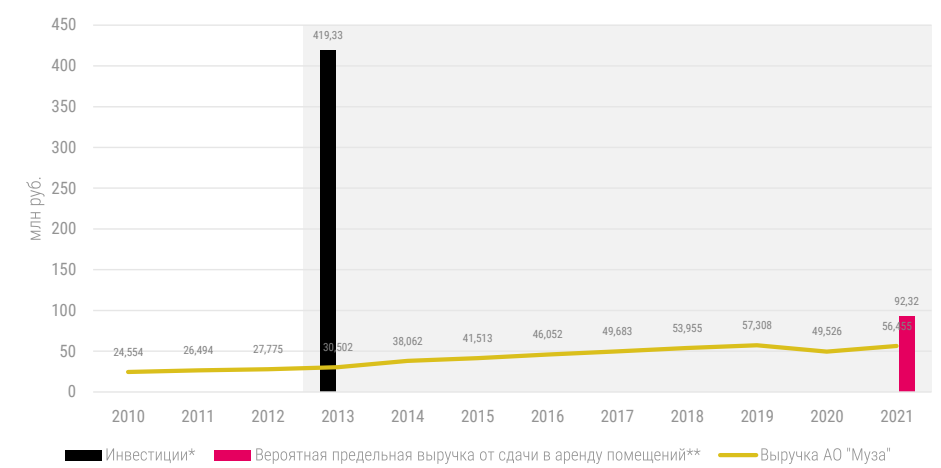
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объек-те 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 [sian.ru](https://www.avito.ru/) по Центральному району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа предложений на web-платформах и УК (<https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей. (млн руб.)



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. Данные приведены на основе ги-потезы о необходимых расходах на м². Исходя из общего состояния объекта, по минималь-ной оценке, в 30000 руб./м², проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в объект.

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

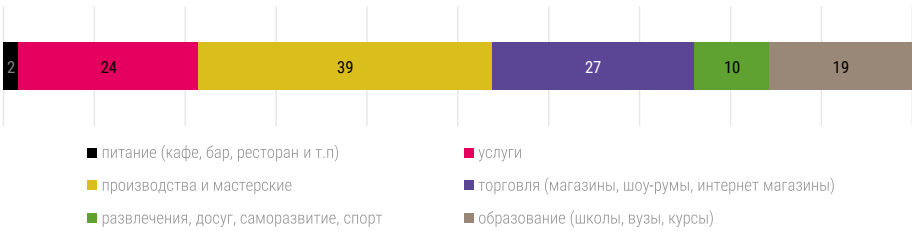
Общее число резидентов — 121*

* 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 преобладают производственный и торговый профиль деятельности.

Согласно анализу социальных сетей, за 2021 год в творческом кластере «Артмуза» было проведено 142 мероприятия.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁹⁴

INST

www.instagram.com/artmuza_spb¹⁹⁴

VK

www.vk.com/artmuzaspb

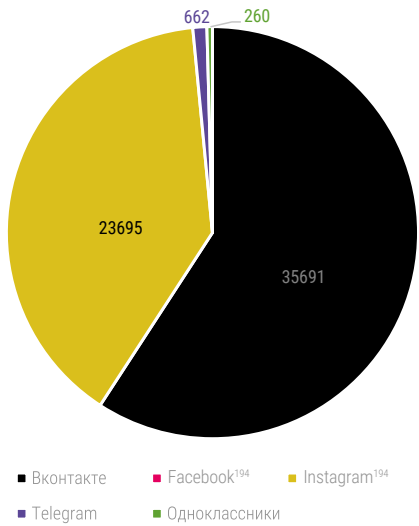
TG

www.t.me/artmuza

OK

www.ok.ru/artmuza

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁹⁴



¹⁹⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории творческого кластера «Артмуза»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹⁹⁵ в 2022 году.

0.5 %

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

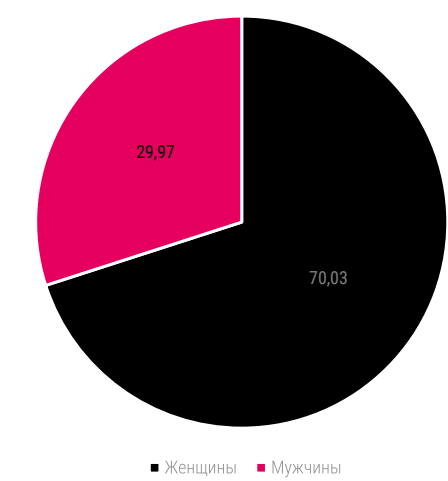


График распределения подписчиков аккаунта по странам

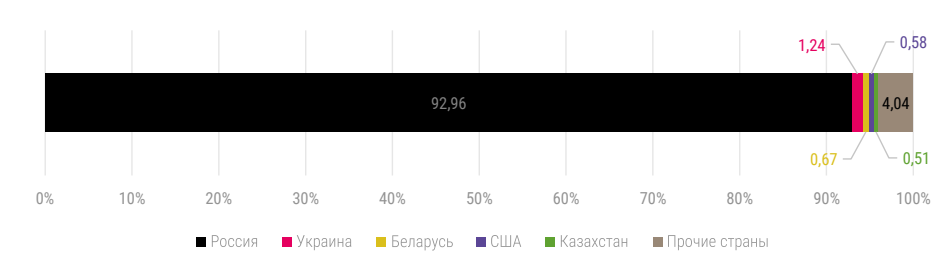
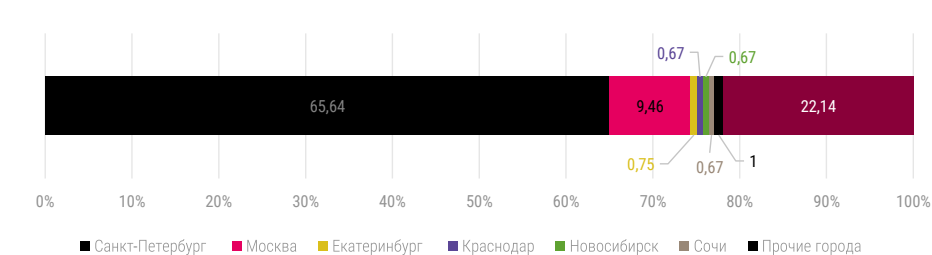


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹⁹⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Сейчас арт-пространства не просто стремятся к коммерции и монетизации, а создаются ради них. Мы зарабатываем скорее не на экспонировании или продаже искусства, а на аренде помещений под мастерские художников и дизайнеров, шоурумы. Все, что происходит вокруг аренды, создается уже не для прибыли, а для горожан и гостей нашего города — мы равнодушны к этому, поэтому вход у нас свободный. В целом уверен, что в будущем будут выживать те проекты, в которых заинтересован собственник помещений. Если подача и энергия идет от него, то и резиденты будут жить хорошо. И все же живопись в крупном пространстве сама по себе, без дотаций, оставаться не может: даже у нас, в помещении с десятью галереями, предметы современного искусства покупают в основном гости из Китая. Конечно, не те, кого отвозят в магазины сувениров за буденовками, — к нам попадают иностранцы, которые действительно интересуются искусством.¹⁹⁶



Сергей Бельтюков
генеральный директор кластера «Артмуза»

¹⁹⁶ https://www.dp.ru/a/2018/12/13/Rezidenti_kreativkluba



Арт-центр «Пушкинская-10»

Креативный кластер
регионального значения.
Статус на 2022 год — действующий



1878–1879 гг.

Строительство Доходного дома Мальцевых по проекту архитектора Х.Х. Тацки.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house4259.html>



1908 г.

Дом перешёл в собственность графа А.П. Шувалова.

Источник: <https://www.citywalls.ru/house4259.html>



1987 г.

Возникновение сквота независимых художников, музыкантов и других деятелей андеграунда в расселённом аварийном доме на Пушкинской улице.

Источник: <https://pastvu.com/p/119778>



1989 г.

Создание Фонда «Свободная культура», перерегистрированный как Товарищество «Свободная культура».

Источник: <https://p-10.ru/aboutus/#history>



Евгений Орлов
художник, куратор, президент Товарищества «Свободная Культура» хранитель коллекции Музея неконформистского искусства



Анастасия Пацей
искусствовед, куратор, директор Музея неконформистского искусства, член правления Товарищества «Свободная культура»



Юлий Рыбаков
художник, писатель, правозащитник, вице-президент Товарищества «Свободная культура»

«Пушкинская-10» — свободное пространство, объединяющее творческий потенциал пятнадцати художественных галерей, концертной площадки, двух музыкальных клубов, студии звукозаписи, детского театра и тридцати восьми творческих мастерских известных художников и музыкантов.

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 10
59.929157, 30.358937

Контакты

🌐 www.p-10.ru

✉ pr@p-10.ru

☎ 8 (812) 764-53-71



1989 г.

Открытие Арт-центра
«Пушкинская-10».

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_10_%28%D0%B0%D1%80%D1%82-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%29



1998 г.

Капитальный ремонт
здания под руководством
архитектурного бюро
«Литейная часть 91».

1998 г.

Открыт Музей
нонконформистского
искусства.

Источник: <http://www.museum.ru/M2636>

2001 г.

Дом включен в Список
вновь выявленных объектов,
представляющих
историческую, научную,
художественную или иную
культурную ценность.

В арт-центре работает единственный в России Музей нонконформистского искусства, в котором собрана уникальная коллекция неофициального искусства второй половины XX в. и современного российского искусства.

«Пушкинская-10» ведет активную выставочную деятельность, экспозиции в музее и во всех галереях меняются ежемесячно. Выставки представляют разнообразие направлений современного искусства, авторами являются именитые российские и зарубежные художники, а также молодые таланты со всех уголков мира.



Источник https://www.maxplant.ru/article/spb_rout_pushkinskaya_10.php

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (РОО «Товарищество Свободная культура») осуществляет аренду помещения у собственника под размещение и функционирование креативного кластера.

Услуги УК:

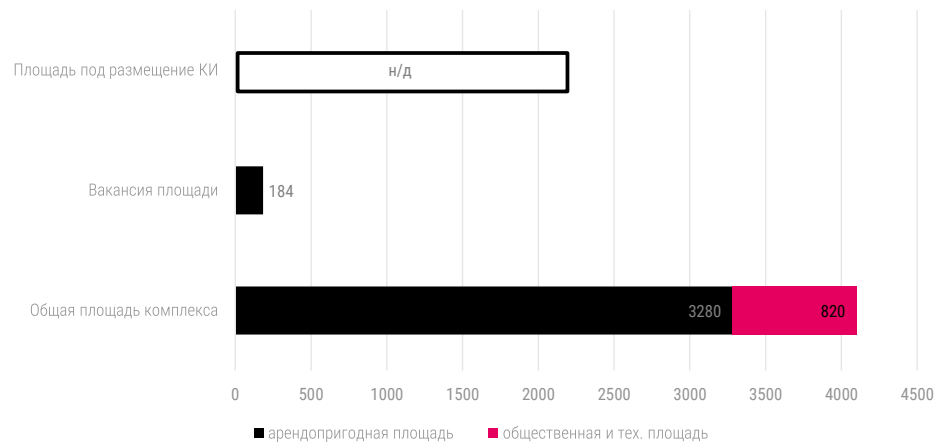
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- услуги в области искусства и организации развлечений,
- организация и проведение мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,588 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет¹⁹⁷ 4100 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН и СМИ (<https://artguide.com/posts/978>).

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://www.avito.ru/> и <https://spb.cian.ru>).

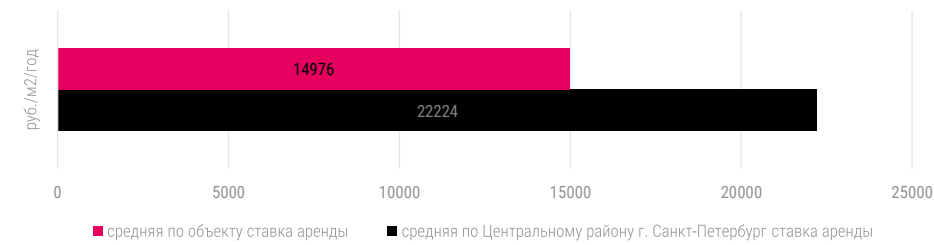
Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- библиотека,
- лекторий,
- архив.

¹⁹⁷ <https://artguide.com/posts/978>

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Центральному району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа предложений на web-платформах и УК (<https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация об объеме инвестиций отсутствует. Данные приведены на основе гипотезы о необходимых расходах на м². Исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке, в 10000 руб./м², рассчитан предполагаемый объем инвестиций в объект. Точный период инвестиций неизвестен (на диаграмме отображен лишь данные о вложенных средствах).

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

*** Данные о выручке РОО «Товарищество Свободная культура» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 71*

* 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.)

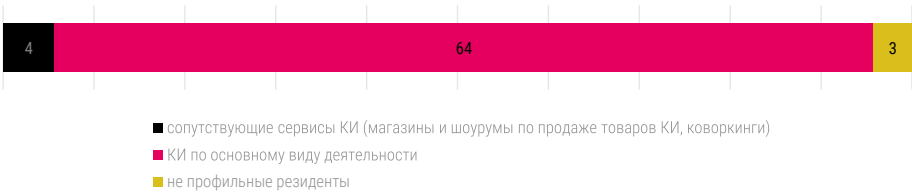
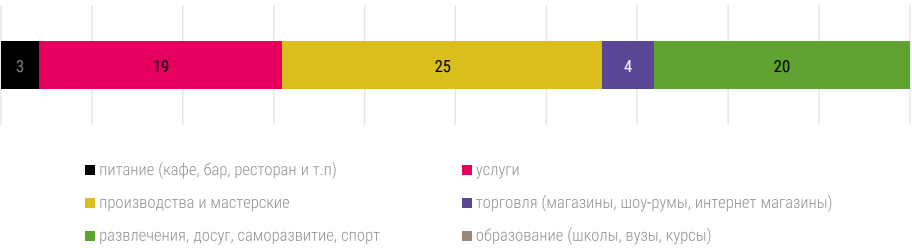


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладают производственный профиль деятельности (мастерские художников), а также развлекательная составляющая и досуг (выставочные галереи). Политика отбора профильных резидентов носит ярко выраженный специализированный характер, фокусируясь на представителях визуальных и исполнительских искусств.

Согласно анализу социальных сетей¹⁹⁸, за 2021 год, в арт-центре «Пушкинская-10» было проведено 34 мероприятия.

¹⁹⁸ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹⁹⁹

INST

www.instagram.com/pushkinskaya10¹⁹⁹

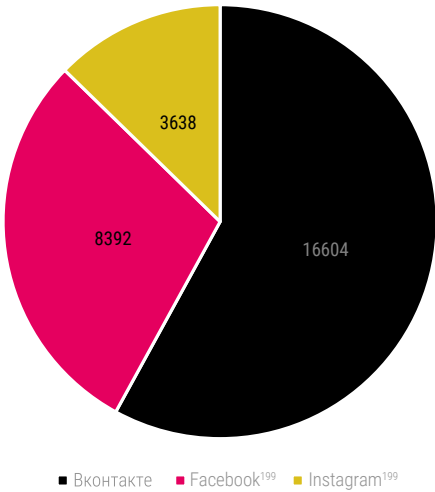
FB

www.facebook.com/pushkinskaya10¹⁹⁹

VK

www.vk.com/pushkinskaya10

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹⁹⁹



¹⁹⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории арт-центра «Пушкинская-10»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁰⁰ в 2022 году.

1.6 %

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

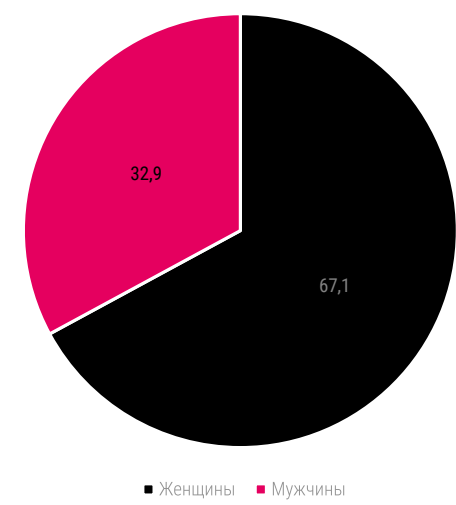


График распределения подписчиков аккаунта по странам

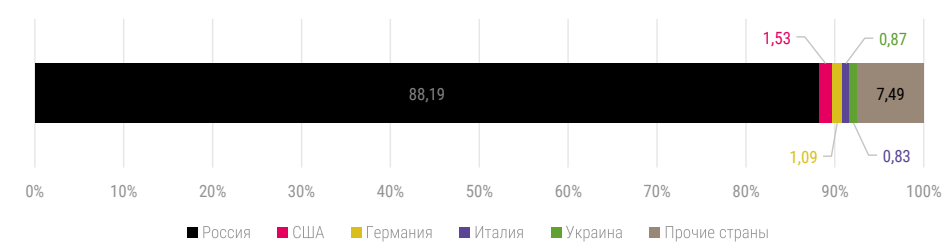
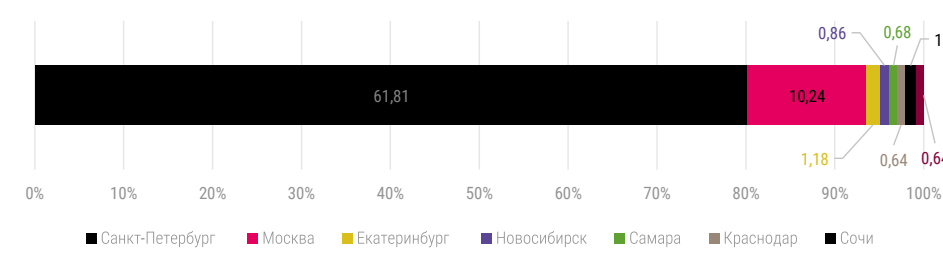


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁰⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

норма
льное
место

Инклюзивный кластер «Нормальное место»

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



2022 г.

Открытие инклюзивного кластера
«Нормальное место».

Источник: <https://vk.com/mestonorm>



Мария Грекова
инициатор проекта
«Нормальное место»,
генеральный директор
ООО «Простые вещи»

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 34А
(входит в состав креативного кластера «Исткабель»)
59.923072, 30.247290

Контакты

🌐 www.linktr.ee/mestonorm

✉ welcome@mestonorm.ru

☎ 8 (981) 022-61-06

Инклюзивный кластер «Нормальное место» — пространство осознанного потребления, культуры и творчества, объединяющее: инклюзивные мастерские «Простые вещи», благотворительную организацию «Перспективы», благотворительные магазины «Спасибо!», студию «Да», кафе «Огурцы».

Резиденты кластера инклюзивный танцевально-перформативный проект «Нормальные танцы» и проект «Старшие» фонда «Добрый город Петербург».²⁰¹

Главный принцип кластера «только для всех» подразумевает, что в работе любой из студий и мастерских может принять участие каждый человек, в том числе тот, кто совсем не попадает в целевую аудиторию того или иного фонда либо проекта.²⁰²

²⁰¹ <https://vk.com/mestonorm>

²⁰² https://www.the-village.ru/city/new-place/normalnoe-mesto?from=infinite_scroll



Кулинарная мастерская «Простые вещи».

Источник: <https://vk.com/mestonorm>



Источник: <https://www.the-village.ru/city/new-place/normalnoe-mesto>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «ПРОСТЫЕ ВЕЩИ») арендует пространство в имущественном комплексе креативного кластера «Исткабель» под размещение проекта инклюзивного кластера «Нормальное место».

Услуги УК:

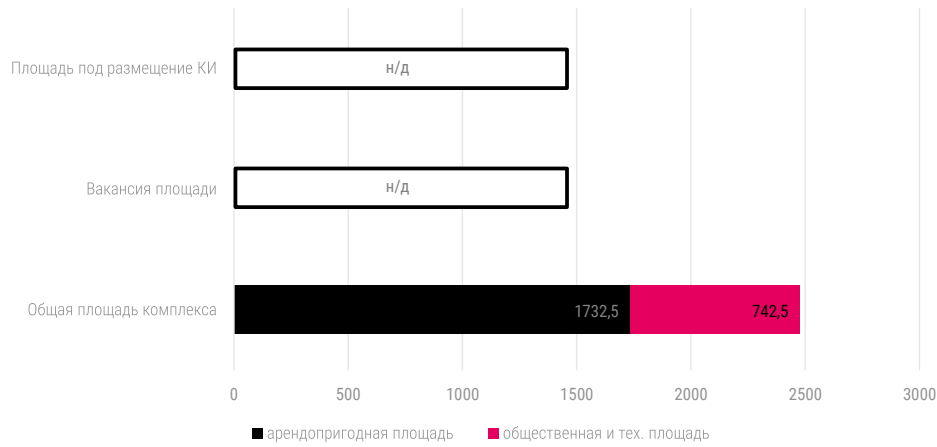
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация зрелищно-развлекательных мероприятий
- дизайнерские услуги,
- деятельность в области художественного творчества.

Территориальные характеристики:

- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 2 475 м²*,
- форма собственности — частная.

* По данным УК (<https://planeta.ru/campaigns/norm>) занимает два этажа в здании

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- коворкинг,
- переговорные комнаты.

Финансово-экономические показатели

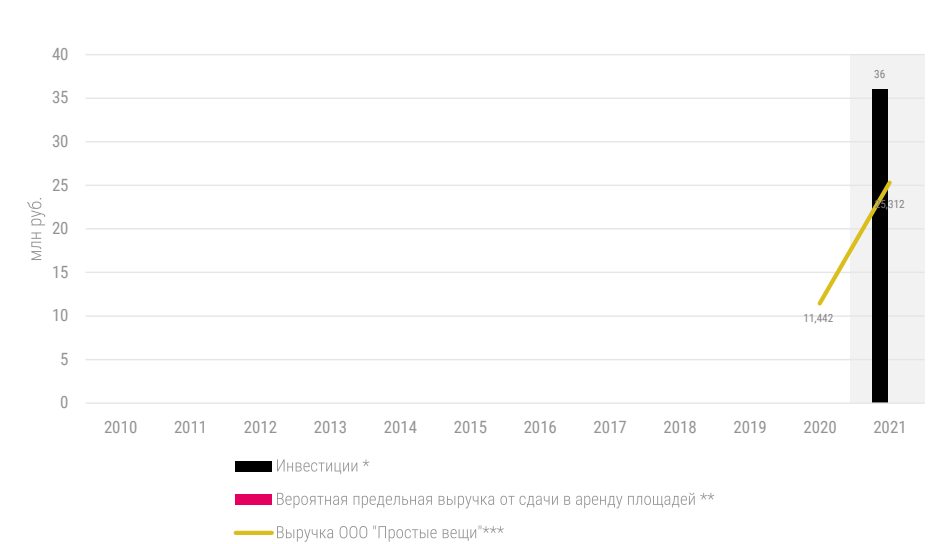
График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы c1a.ru по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Определение средней ставки аренды на данном объекте не применимо к данному пространству, так как пространство управляется консорциумом компаний и НКО, являющихся в том числе и резидентами. Плату за аренду взимает не консорциум, а арендодатель, УК креативного кластера «Исткабель».

Сводный график финансовых показателей



* Данные о размере инвестиций приведены согласно сообщению СМИ (<https://takiedela.ru/2021/09/tolko-dlya-vsekh/>), при этом на краудфайдинге было собрано 1,453 млн руб. на развитие объекта (<https://planeta.ru/campaigns/norm>).

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

*** Пространство управляется консорциумом компаний. Представленное ЮЛ является ключевым резидентом и помимо своей основной деятельности совмещает в себе функции координатора пространства, в связи с этим опередить доход от управления непосредственно пространством представляется трудно достижимым в рамках данного исследования. Данные о выручке ООО «Простые вещи» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 6*

* 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 по предоставлению различных услуг. Политика отбора профильных резидентов из сферы креативных индустрий сфокусирована на НКО и компаниях, оказывающих инклюзивные, образовательные и просветительские услуги.

Согласно анализу социальных сетей²⁰³ за 2021 год в инклюзивном кластере «Нормальное место» было проведено 15 мероприятий.

²⁰³ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта (данные указаны на 2022 год за период с 15 мая по 15 ноября).

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁰⁴

INST

www.instagram.com/mestonorm²⁰⁴

FB

www.facebook.com/mestonorm²⁰⁴

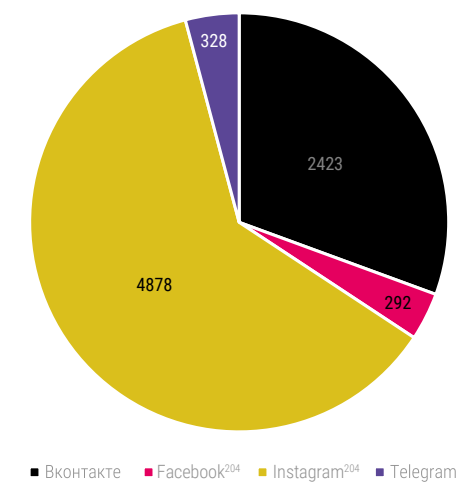
VK

vk.com/mestonorm

TG

t.me/mestonormm

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁰⁴



²⁰⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Инклюзивного кластера «Нормальное место»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁰⁵ в 2022 году.

3.7 %

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

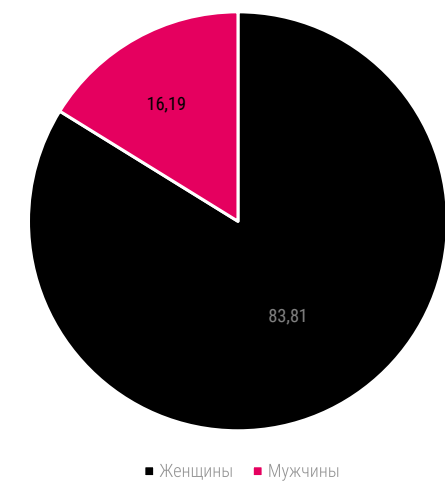


График распределения подписчиков аккаунта по странам

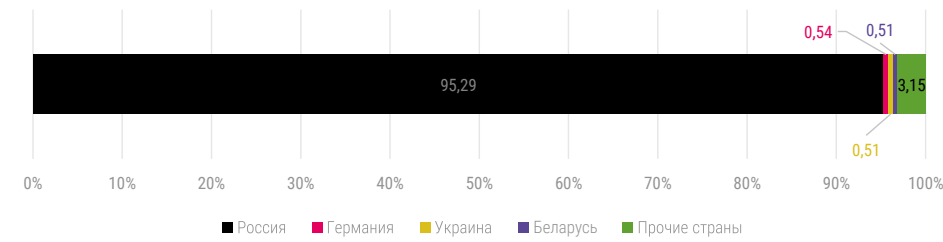
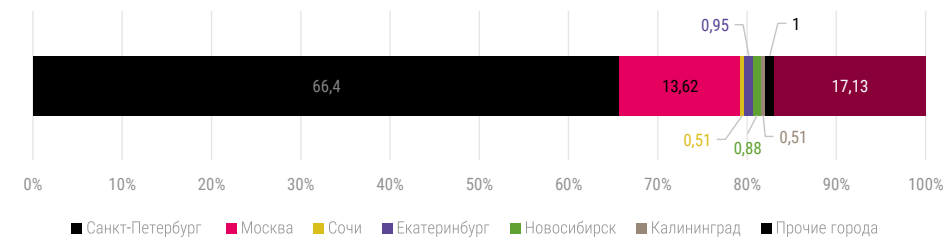


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁰⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

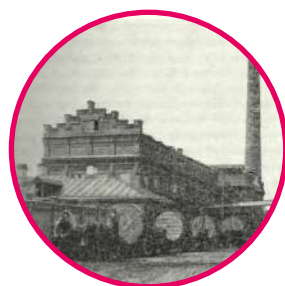


1880-е гг.

Строительство фабрики
Сименс и Гальске.

1880–1882 г.г.

Источник: <https://pastvu.com/p/988757>



1902 г.

На заводе впервые
в промышленных
масштабах началась
сборка радиотелеграфа.

Источник: <https://pastvu.com/p/130579>



1906 г.

Объединение кабельного завода
в «Акционерное общество
Соединенных кабельных заводов»,
которое сыграло важную роль
в электротехническом развитии
России.

1918 г.

Национализация завода
и переименование в «Северный
Кабельный Завод».

1916 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/1625163>



Алексей Онацко
идеолог и директор
по развитию проекта
с 2017 по 2022 год



Сергей Ярмилко
владелец управляю-
щей компании про-
екта (ООО УК «Севка-
бель ПОРТ»)



Сергей Панфиленко
идеолог проекта,
бывший владелец
управляющей компа-
нии проекта (ООО УК
«Севкабель ПОРТ»)

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 40
59.924348, 30.241330

Контакты

🌐 www.sevcableport.ru

✉ info@sevcableport.ru

☎ 8 (812) 213-32-02

«Севкабель Порт» — это проект
преобразования исторического
«серого пояса» Гавани Петербурга
в общественное культурно-деловое
пространство.



Источник: <https://www.loft2rent.ru/loft/80332/>



1920-е гг.

Восстановление завода.

1923 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/1131903>



2017 г.

Руководство завода «Севкабель» принимает решение о модернизации и уплотнении своих мощностей на удаленной от моря части. Освободившиеся площадки у Финского залива, на Кожевенной 40 — исторической территории завода «Сименс и Гальске», с которого начался современный «Севкабель» — решено преобразовать в культурно-деловое пространство.

Источник: <https://www.kp.ru/russia/sankt-peterburg/mesta/sevkabel-port/>



2018 г.

Открытие Севкабель ПОРТ.

Источник: <https://sevcableport.ru/ru/reports>

Платформа проекта — промышленный комплекс «Севкабель», первая в России кабельная мануфактура «Сименс и Гальске», расположенная на побережье Невы и Финского залива. Комплекс зданий разделен на несколько функциональных зон, где можно создавать проекты, работать, проводить свободное время, заниматься творчеством и спортом. Стратегическая цель долгосрочного развития — создание благоприятной городской среды, улучшение качества жизни в Гавани Васильевского острова.



На территории и в пространствах Севкабель ПОРТ проходит более 600 событий в год. Образовательные программы, спектакли, концерты, выставки, спортивные занятия, ярмарки, кинопоказы, гастрономические и музыкальные фестивали.

Архитектурные решения по преобразованию территории и зданий Севкабель ПОРТ были разработаны архитектурным бюро «ХВОЯ». «Проект Севкабель ПОРТ происходит во времени и представляет собой перспективу развития всей прибрежной промышленной зоны этого района. Реновация промышленной территории превращает её в многофункциональный кластер, востребованный жителями, и место, где город встречается с морем» — говорится о проекте на сайте бюро «ХВОЯ»²⁰⁶.

Проект «Севкабель ПОРТ» входит в программу развития территории набережной «Гавань 2.0», инициированную собственниками и управляющими проектов «Севкабель ПОРТ», «Исткабель», культурный квартал «Брусницын». Концепция проекта «Гавань 2.0» предполагает объединение береговых девелоперских проектов от причалов Балтийского завода до (включительно) Морского вокзала и площади Морской Славы в единое деловое, культурное и туристическое направление.²⁰⁷

²⁰⁶ <http://chvoya.com/ru/sevkabel>

²⁰⁷ https://www.rbc.ru/spb_sz/13/10/2022/6347b3f29a7947bfc5b64d46

Управление

Формат управления:

Группа компаний (ООО «К-40», ООО УК «Севкабель ПОРТ»)²⁰⁸ осуществляют совместное управление имуществом комплексом под размещение проекта креативного кластера. Собственником у имущественного комплекса выступает ООО УК «Севкабель ПОРТ».

Услуги УК:

- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация зрелищно-развлекательных мероприятий,
- комплексное обслуживание помещений,

Территориальные характеристики:

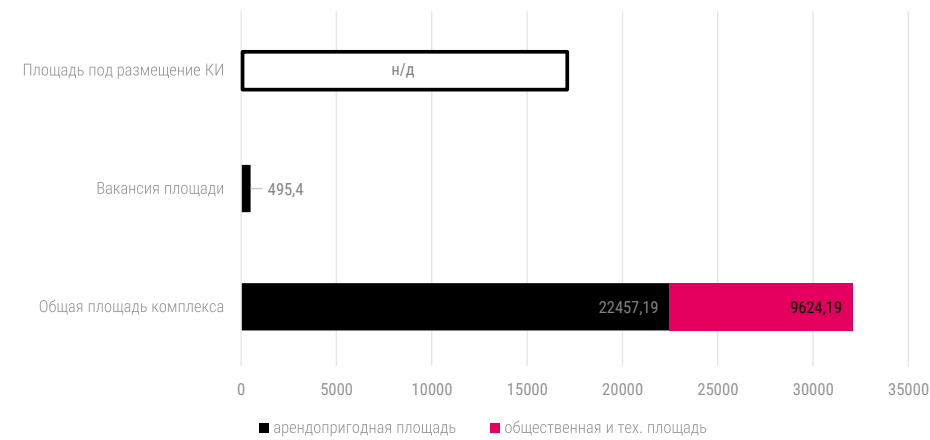
- общая площадь территории — 3,4009 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 32 081,7 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН.



Источник: https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise_actual/sevkabel-port-v-sankt-peterburge/

Распределение площадей объекта (м²)*



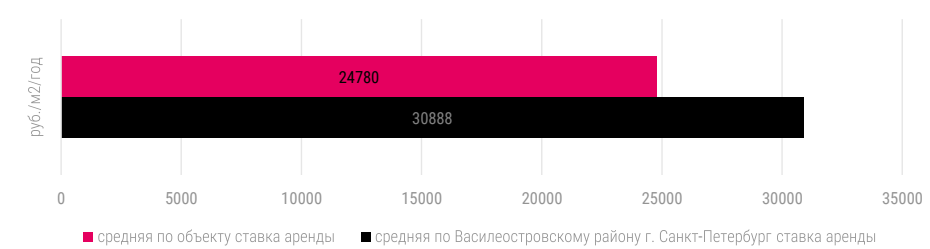
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- выставочное пространство,
- уличное эвент пространство,
- лекторий «ПОРТ»,
- Smart Space коворкинг-центр (резидент).

Финансово-экономические показатели

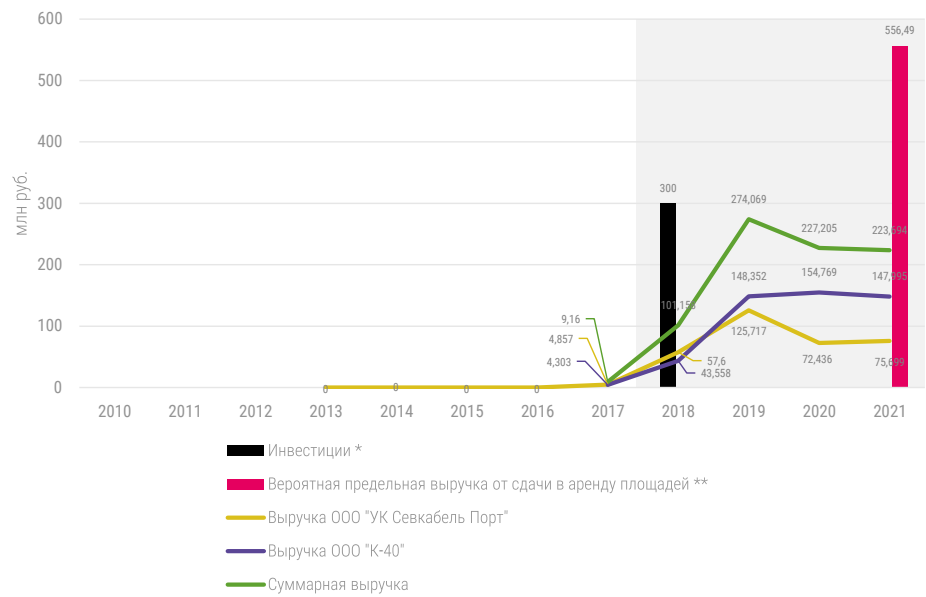
График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

²⁰⁸ Организация находится в стадии ликвидации (по данным ЕГРЮЛ с 01.02.2023).

Сводный график финансовых показателей



Данные приведены по информации СМИ²⁰⁹ (https://www.rbc.ru/spb_sz/31/05/2019/5cf13a279a7947c0500b62e5).

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.
Данные о выручке ЮЛ даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

²⁰⁹ https://www.rbc.ru/spb_sz/31/05/2019/5cf13a279a7947c0500b62e5

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 89*

* 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.)

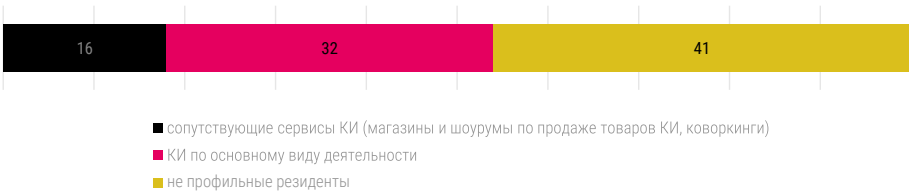
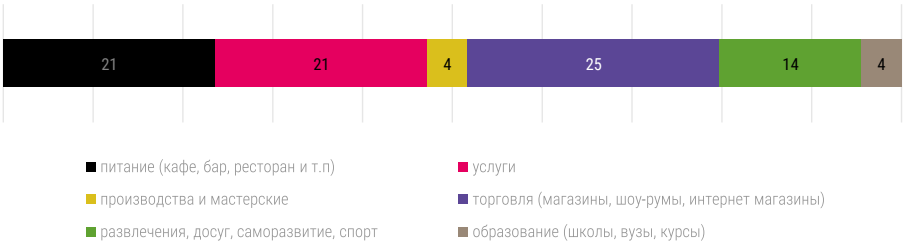


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает профиль торговой деятельности. Политика отбора профильных резидентов из креативных индустрий не имеет выраженной специализации.

Согласно анализу социальных сетей²¹⁰ за 2021 год в креативном кластере «Севкабель ПОРТ» было проведено 312 мероприятий.

²¹⁰ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²¹¹

INST

www.instagram.com/sevcableport²¹¹

VK

www.vk.com/sevcableport

TG

www.t.me/sevcableport

YT

www.youtube.com/channel/UCICle5WMXtPN8sA00rxgLSQ

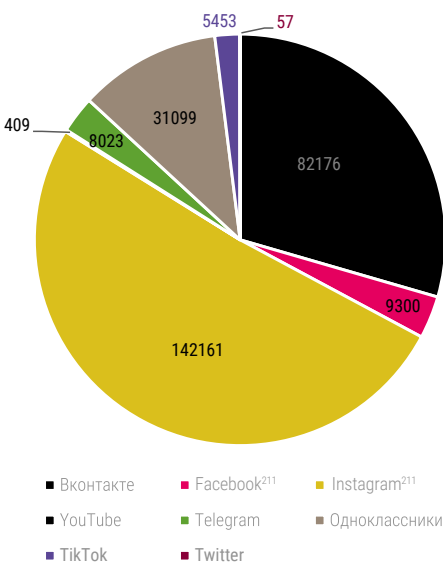
OK

www.ok.ru/sevcableport

TT

www.tiktok.com/@sevcableport

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²¹¹



²¹¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Севкабель Порт»

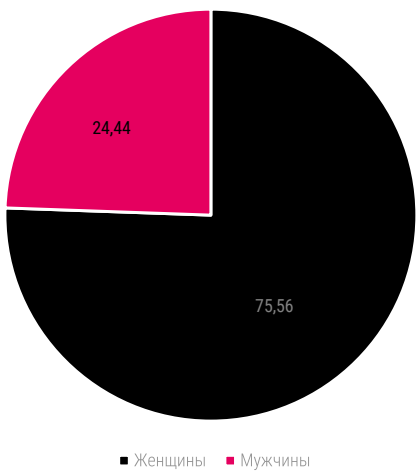
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²¹² в 2022 году.

0.6 %

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



²¹² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

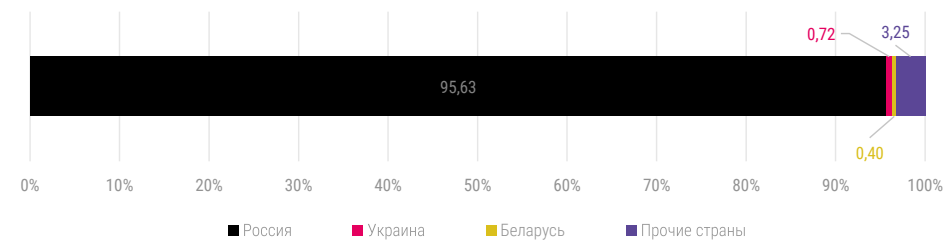
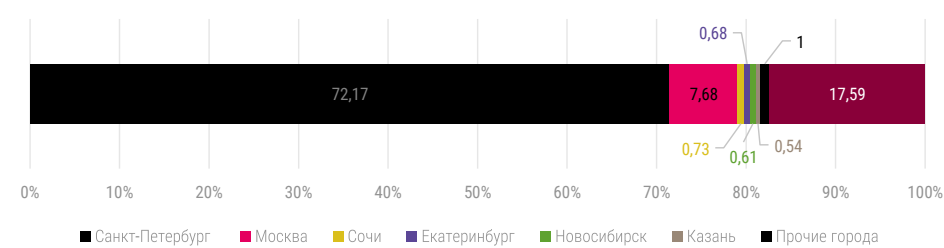


График распределения подписчиков аккаунта по городам





Креативный кластер «Исткабель»

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

С 2016 по 2019 неофициальный
креативный кластер «Завод34».



1834 г.

Открытие ситценабивной фабрики английским предпринимателем Яковом Лютшем.

1860–х гг.

Предприятие стало крупнейшим в своей отрасли в северной столице.

1919 г.

Ситценабивная фабрика АО мануфактура «Воронин, Лютш и Чешер» национализирована, включена в состав предприятий «Петрохлопка» и переименована в Василеостровскую государственную ситценабивную фабрику.

1922 г.

Мануфактура стала называться Петроградской государственной ситценабивной фабрикой им. Веры Слуцкой.

Источник: <https://pastvu.com/p/132023>



Алексей Онацко
консультант проекта
с 2020 по 2022 год



Тарасевич Алексей
директор управляющей
компании «Исткабель» (ООО «МАНУ-
ФАКТУРА»)

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 34
59.923077, 30.245406

Контакты

🌐 www.sevcableport.ru

✉ info@sevcableport.ru

☎ 8 (812) 213-32-02

«Исткабель» — восточная часть
«Севкабель ПОРТ» и историческая
территория фабрики Акционерного
общества мануфактур «И.А. Воронин,
Лютш и Чешер».²¹³

²¹³ <https://sevcableport.ru/ru/eastcable/istkabel>



Источник: <https://image.sevcableport.ru/w:1824/h:0/aHR0cHM6Ly9zZXZjYWJsZXhBvcnQucnUvY29udGVudC9tYXgtZ0yMDAwL2ltYWdlcy9henFjcHI5Mi9wcm9kdWN0aW9uLzdmZDIiMjI0ZDI4ZmYyNDAwNmZmM2NkNWYzYTgwOGI5MmI0Mjg4MDctMTI4MHg3MjAuanBn>



с 1990-х гг.

Объект становится фабрикой
«Северный текстиль».

Источник: <https://vk.com/@legendaily-bez-nazvaniya>



2016–2019 гг.

Неформальный креативный
кластер «Завод 34».

Источник: <https://roxart.ru/zavod/>



2021 г.

Открытие креативного
кластера «Исткабель».

Источник: <https://sevcableport.ru/ru/eastcable/barnaya-liniya>

Территория находится на начальном этапе модернизации, но уже сейчас ее населяют более 200 резидентов, среди которых культурные и социальные проекты, фотостудии и лофты, мастерские и не только.

Главная точка притяжения пространства — Барная линия с верандами, видом на горизонт и заведениями в стиле европейских руинных баров.

В 2022 году на части площадей «Исткабель» был открыт инклюзивный кластер «Нормальное место».

Проект «Исткабель» входит в программу развития территории набережной «Гавань 2.0», инициированную собственниками и управляющими проектов «Севкабель ПОРТ», «Исткабель», культурный квартал «Брусницын». Концепция проекта «Гавань 2.0» предполагает объединение береговых девелоперских проектов от причалов Балтийского завода до (включительно) Морского вокзала и площади Морской Славы в единое деловое, культурное и туристическое направление²¹⁴.



Источник: <https://www.spb.kp.ru/daily/28317.5/4459077/>
Фото: Проект Гавань 2.0.

²¹⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/13/10/2022/6347b3f29a7947bfc5b64d46

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Мануфактура»²¹⁵) арендует имущественный комплекс у собственника под размещение креативного кластера.

Услуги УК:

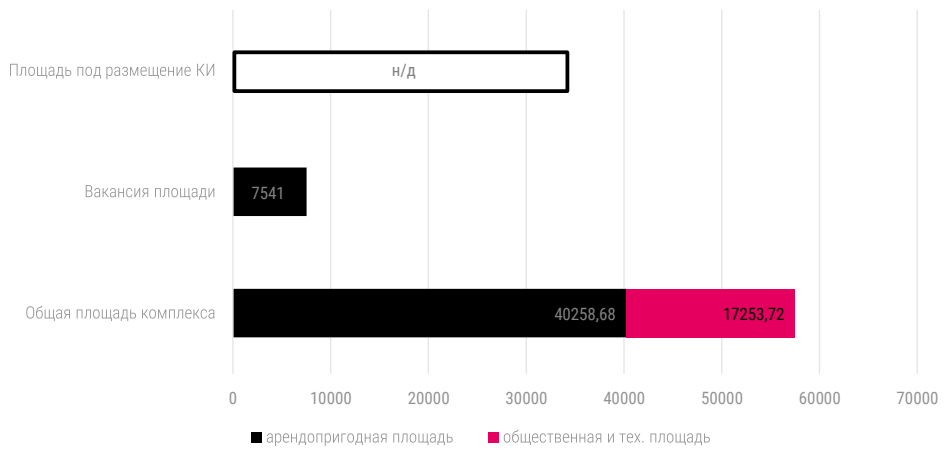
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,155 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 57 512,4 м²*,
- форма собственности — федеральная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- коворкинг художников,
- лекционное пространство,
- event лофт-пространства — 6 ед.

²¹⁵ Прошрое название ООО «Торговый дом „Нарвская ярмарка“».

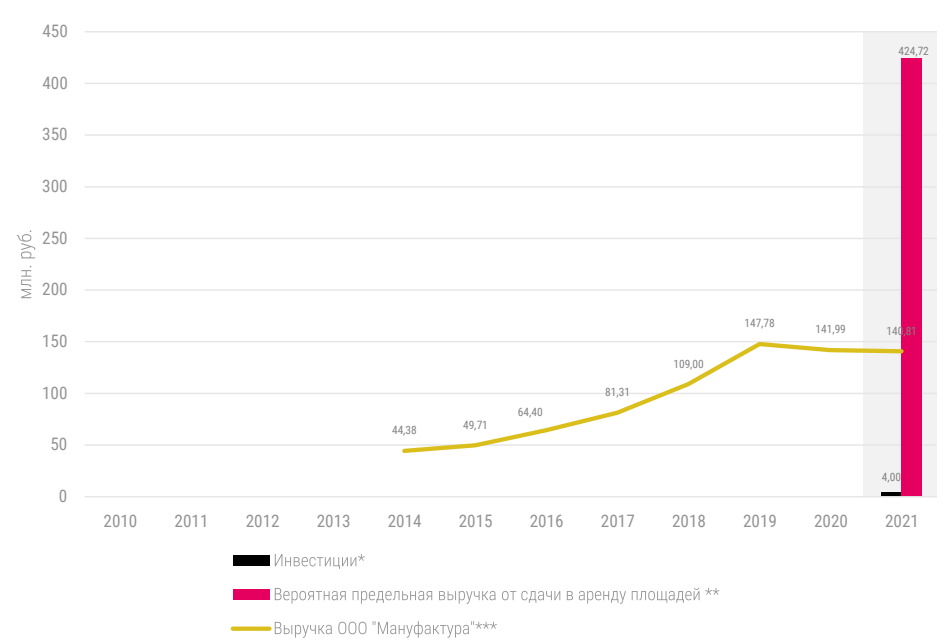
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Василеоостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе аналза данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru>, <https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ в 2021 году в территорию было вложено 4 млн. руб.²¹⁶ (https://www.rbc.ru/spb_sz/12/03/2021/604b4c6b9a79471f38eb7a6b).

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

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

²¹⁶ https://www.rbc.ru/spb_sz/12/03/2021/604b4c6b9a79471f38eb7a6b

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

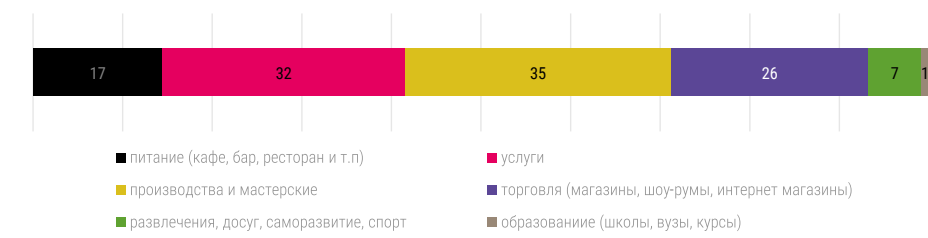
Общее число резидентов — 118*

* 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 производственный профиль деятельности (мастерские художников и ремесленников). Данное преобладание производственной направленности среди профильных резидентов объекта среди прочих является результатом унаследованной политики от креативного кластера «Завод 34».

Согласно анализу социальных сетей²¹⁷ за 2021 год в креативном кластере «Исткабель» было проведено 31 мероприятие.



Источник: <https://sevcableport.ru/ru/general/eto-znak>

²¹⁷ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²¹⁸

INST

www.instagram.com/eastcable²¹⁸

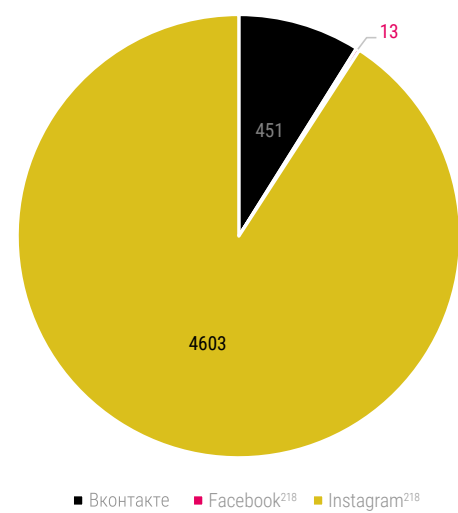
FB

www.facebook.com/eastcable34²¹⁸

VK

www.vk.com/eastcableport

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²¹⁸



²¹⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Исткабель»

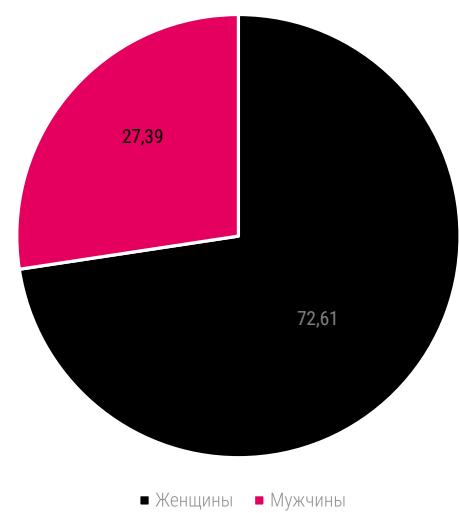
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²¹⁹ в 2022 году.

2.4 %

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



²¹⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

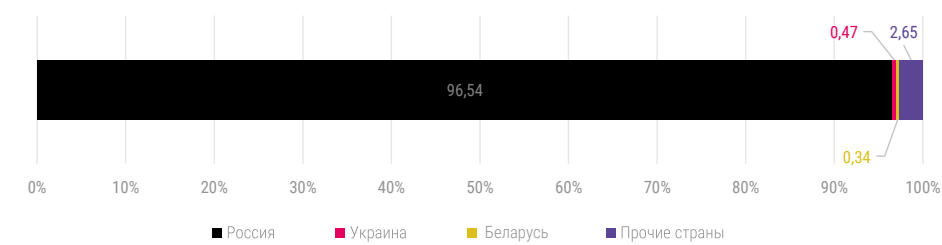
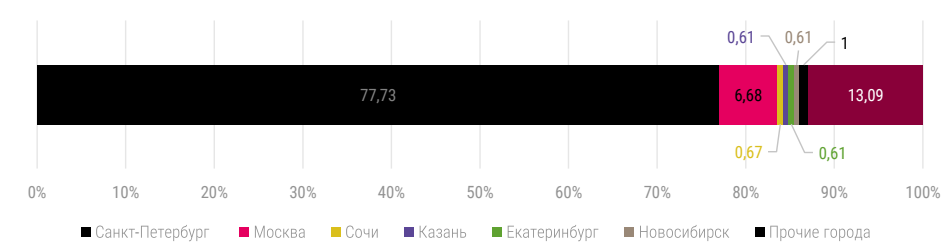


График распределения подписчиков аккаунта по городам





Технопарк «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ»

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

1 июля 2019 год ОАО
«Холдинг Ленполграфмаш»
был присвоен статус
технопарка.



1890 г.

Появление в Санкт-Петербурге механических мастерских, впоследствии завода инженера-технолога Ивана Семенова.

1920 г.

Завод национализирован.

1941-1945 гг.

Завод №810 выпускает военную продукцию для фронта.

(1960 г.)

Источник: <https://pastvu.com/p/117211>



Кирилл Соловейчик
президент холдинга
«Ленполиграфмаш»

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 5
59.969202, 30.315976

Контакты

🌐 www.lpmtech.ru

✉ info@lpmtech.ru

☎ 8 (931) 222-60-20

После перевода основного производства завода «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» с головной площадки в историческом центре в Приморский район площадка холдинга преобразовалась в городской квартал с действующим технопарком.



1990-е гг.

Предприятие преобразовано в АОЗТ «Ленполиграфмаш», затем в ОАО «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ». ОАО «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» — холдинг точного приборостроения, в состав которого входит 45 предприятий.

(1982 г.)

Источник: <https://pastvu.com/p/1083617>



2013 г.

Открытие технопарка «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ».

Источник: <https://www.sobaka.ru/city/city/102756>

В инфраструктуру квартала входят инженеринговые центры, офисы технологических компаний, рестораны, кафе, фотостудии, концертные площадки, коворкинг, зоны отдыха и общественные пространства.

Технопарк «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» является оператором фонда Сколково в Санкт-Петербурге, Фонда содействия развития малых форм предприятий в научно-технической сфере и площадкой проекта АСИ «Точка кипения — Санкт-Петербург». Технопарк формирует инновационную экосистему в формате государственно-частного партнерства совместно с городским проектом по поддержке инноваций АО «Технопарком «Санкт-Петербурга», который предоставляет сервисы поддержки инноваций на всех стадиях: от стартапа до крупных кластерных проектов.

Инфраструктура Технопарка «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» включает: коворкинг с мастерской, инженеринговый центр точной механики, образовательные проекты и мастерские, конгрессно-выставочное пространство. Дополнительно производственные мощности завода «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» могут использоваться для производства мелкосерийных партий продукции.²²⁰



Дизайн парк ЛЕНПОЛИГРАФМАШ

Источник: <https://lpmttech.ru/map-residents-design/>

Управление

Формат управления:

Территория «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» управляется группой компаний, более 10-ти юридических лиц, входящих в состав ООО «ХОЛДИНГ ЛЕНПОЛИГРАФМАШ», осуществляющих владение и управление комплексом недвижимости технопарка.

Услуги УК:

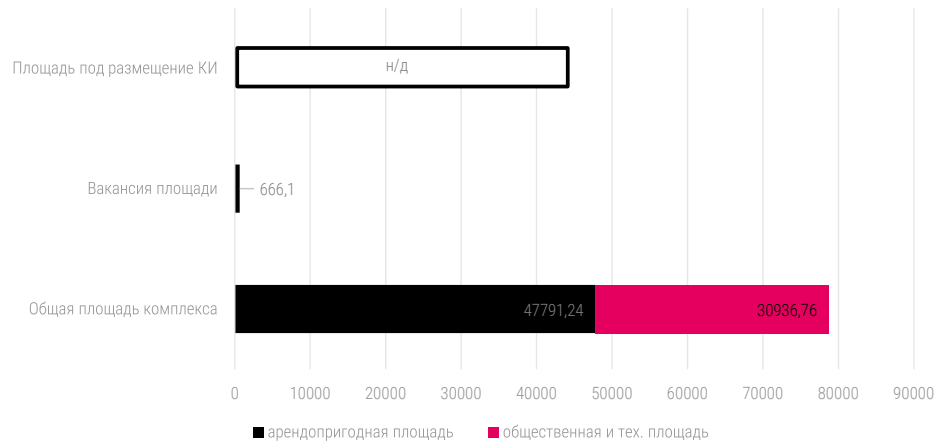
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организация конференций и выставок.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 4,6969 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 78728 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



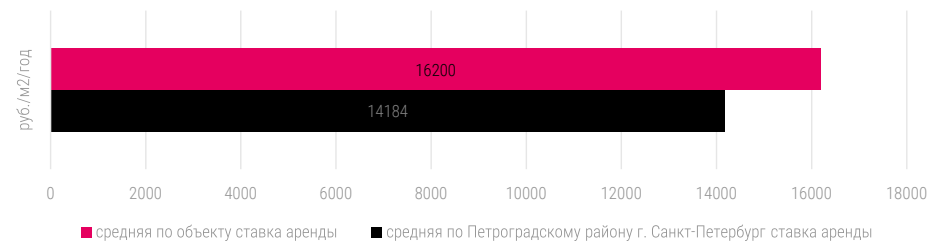
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- коворкинг — 4 ед. (резиденты),
- конференц-зал,
- event залы,
- конгресс-центр,
- переговорные.

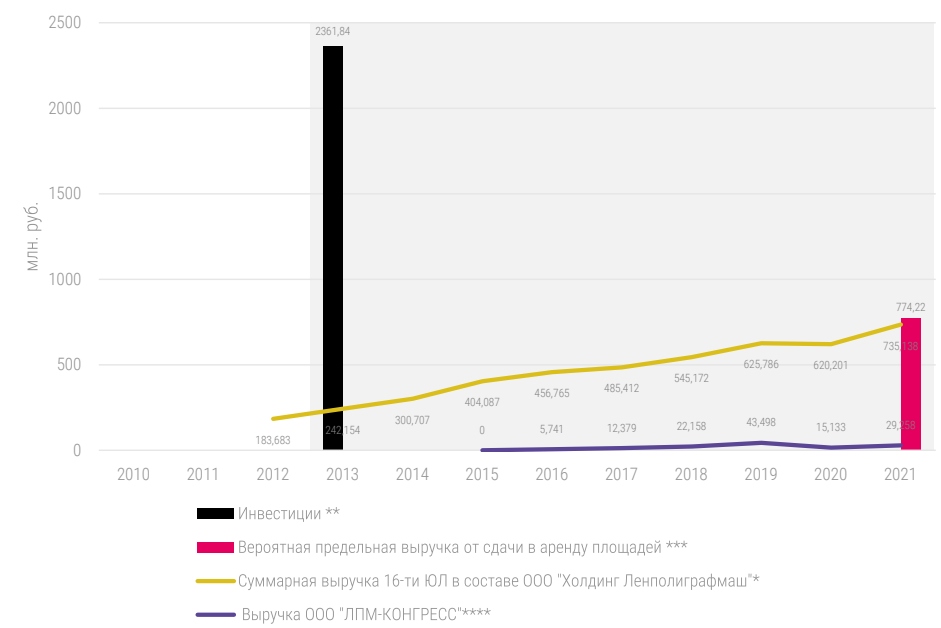
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Петроградскому району г. Санкт-Петербург. В отсутствии открытых данных экспертно взята среднерыночная ставка. Реальная ставка может отличаться как в меньшую, так и в большую стороны.

Сводный график финансовых показателей



* Обобщенные финансовые показатели указаны по 16-ти ЮЛ, входящих в состав ООО «ХОЛДИНГ ЛЕНПОЛИГРАФМАШ», осуществляющих владение и/или управление комплексом недвижимости технопарка.

** Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. Основываясь на гипотезе необходимых расходов на м² и исходя из общего состояния объекта по минимальной оценке в 30000 руб./м², рассчитан предполагаемый объем инвестиций. Также в 2017 году сообщалось о намерении инвестировать в Ленполиграфмаш 23 млрд руб. под создание филиала «Сколоково» на территории кластера. (<https://topdialog.ru/2017/11/15/albin-nazval-summu-investitsij-v-peterburgskoe-skolkovo/>).

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

**** Финансовые показатели указаны по ООО «ЛПМ-КОНГРЕСС», входящей в состав ООО «ХОЛДИНГ ЛЕНПОЛИГРАФМАШ», оказывающей услуги гостям и резидентам технопарка. Данные о выручке всех ЮЛ приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

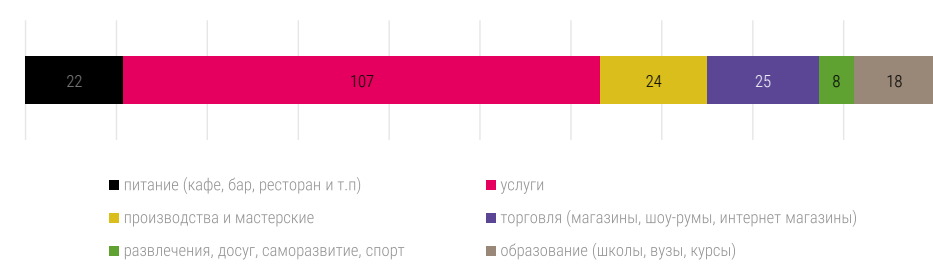
Общее число резидентов — 204*

* 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 по предоставлению различных услуг. Резидентная политика технопарка «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» направлена на отбор и размещение высокотехнологических компаний в сфере креативных индустрий (НИОКР, инженерные разработки, мода и промышленный дизайн).

Согласно анализу социальных сетей²²¹, за 2021 год в технопарке «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» было проведено 123 мероприятия.

²²¹ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта

Социальные сети (охват аудитории объекта)²²²

INST

www.instagram.com/lenpoligraphmash²²²

FB

www.facebook.com/lenpoligraphmash²²²

VK

www.vk.com/lpmtech

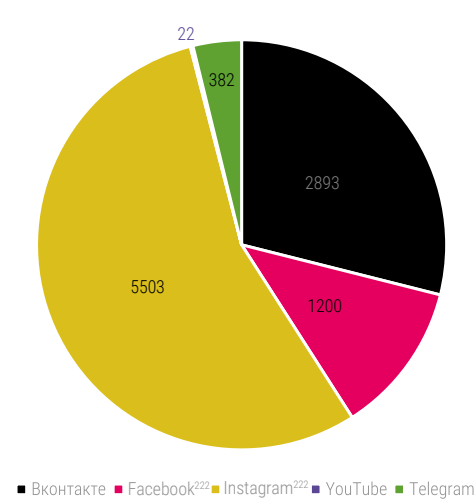
YT

www.youtube.com/channel/UCca5uGQ9JEDq92V0woQq3Vg/featured

TG

www.t.me/lpm_event

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²²²



²²² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Технопарка «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²²³ в 2022 году.

0.5 %

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

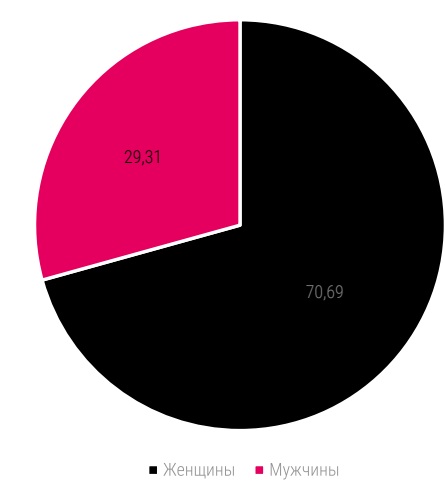


График распределения подписчиков аккаунта по странам

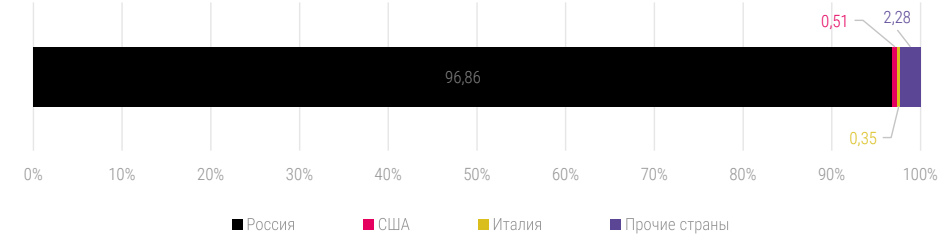
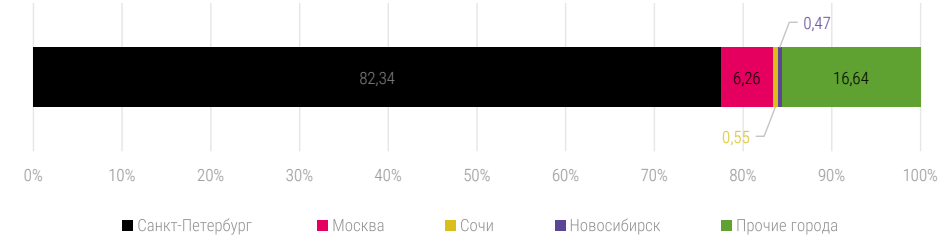


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²²³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Культурный квартал «Брусницын»

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



1847 г.

Основан
кожевенный завод
Н.М. Брусницына.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo266112.html>



конец XIX в.

Кожевенное
предприятие
«Брусницын Н.М.
с сыновьями»
стало крупнейшим
в Петербурге.

начало XX в.

Завод занимал два участка
вдоль обеих сторон
Кожевенной линии.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo266115.html>



1852 г.

Сооружен главный
производственный
корпус по проекту
архитектора
А.С. Андреева.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo125678.html>



1894-1917 гг.

Заводы принадлежали
Компании
Владимирского
кожевенного завода.

Источник: <https://antennadaily.ru/2019/05/25/misticheski-petersburg/>



Ольга Бессарабова
директор управляющей
компании проекта
(ООО «К-ПРОДЖЕКТ»)

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 30
59.922147, 30.249939

Контакты

🌐 www.brusnitsyn.spb.ru

✉ in@k-project.spb.ru

☎ 8 (812) 309-11-60

Культурный квартал «Брусницын» —
новое общественное пространство
на Васильевском острове. На
месте Кожевенной фабрики купцов
Брусницыных создана открытая
территория с видом на Финский
залив и благоустроенной набережной.
Здесь проходят выставки, фестивали,
концерты, открыты концептуальные
бары и рестораны.²²⁴

²²⁴ https://vk.com/brusnitsyn_spb



1918 г.

Завод национализирован.

Источник: <https://antennadaily.ru/2019/05/25/misticheski-petersburg/>



1936 г.

Завод реорганизован в автономное предприятие Главного управления обувной, шорно-седельной и галантерейной промышленности.

1990-е

Источник: <https://pastvu.com/p/1129415>



1993 г.

Зарегистрировано АООТ (с 10 июня 1996 г. ОАО) «А. Радищев».

1997 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/245958>



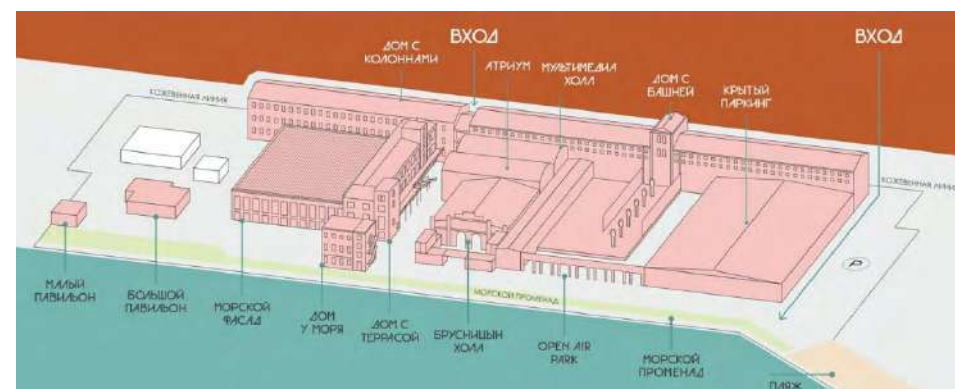
2022 г.

Открытие культурного квартала «Брусницын».

Источник: <https://leto.fiesta.ru/greenvald-park-skandinaviya/tpost/bvi50yj0y1-kulturnii-kvartal-brusnitsin-ofitsialno>

В кластере открыт коворкинг, есть оборудованная набережная с шезлонгами и качелями, небольшая фабрика по производству шоколадных конфет ручной работы, зона для игр в петанк, тир с арбалетами, настольный теннис. В «Бруснице» работает выставочный зал, а на одной из крыш расположилась видовая концертная площадка. Необычно смотрятся два этажа грузовых оранжевых контейнеров и еще одна площадка для проведения концертов под открытым небом вместимостью около 2000 человек.²²⁵

С 2022 года Культурный квартал «Брусницын» является частью проекта развития прибрежной территории «Гавань 2.0», инициированную собственниками и управляющими проектов «Севкабель ПОРТ», «Исткабель», культурный квартал «Брусницын».



Источник: официальная группа в ВКонтакте Культурного квартала «Брусницын» https://vk.com/brusnitsyn_spb

²²⁵ <https://spbdnevnik.ru/news/2022-07-08/ot-arbaletov-do-van-goga-chem-interesen-novyy-kulturnyy-tsentr-brusnitsyn>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «К-ПРОДЖЕКТ») является собственником креативного кластера.

Услуги УК:

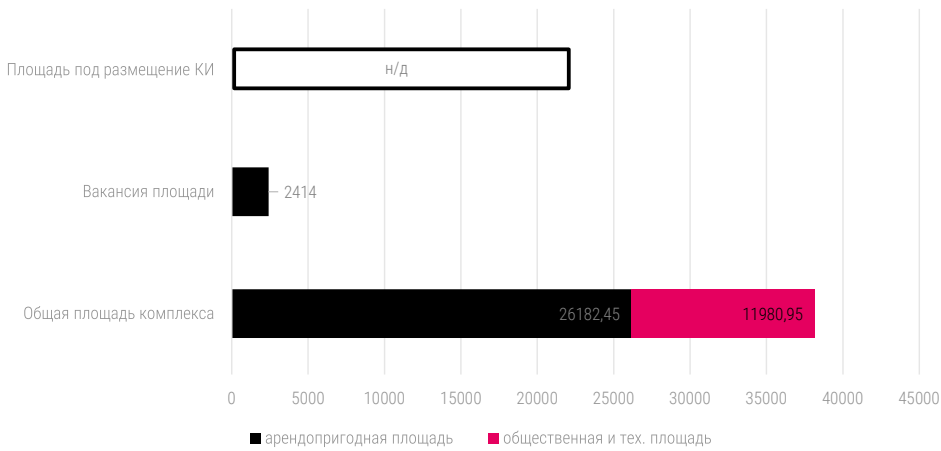
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- прокат и аренда товаров для отдыха и спортивных товаров,
- организация и помощь в проведении мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,2013 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 38 163,4 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



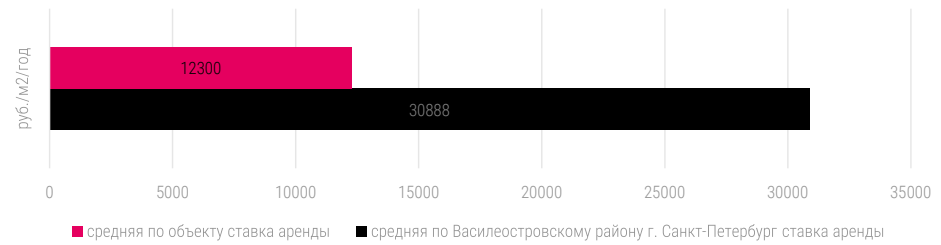
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- Брусницын холл — 880 м²,
- мультимедия холл «LUMION»,
- бесплатная цифровая библиотека под открытым небом,
- музыкальный двор К-30,
- ROOF PLACE — концертная площадка,
- архитектурный коворкинг.

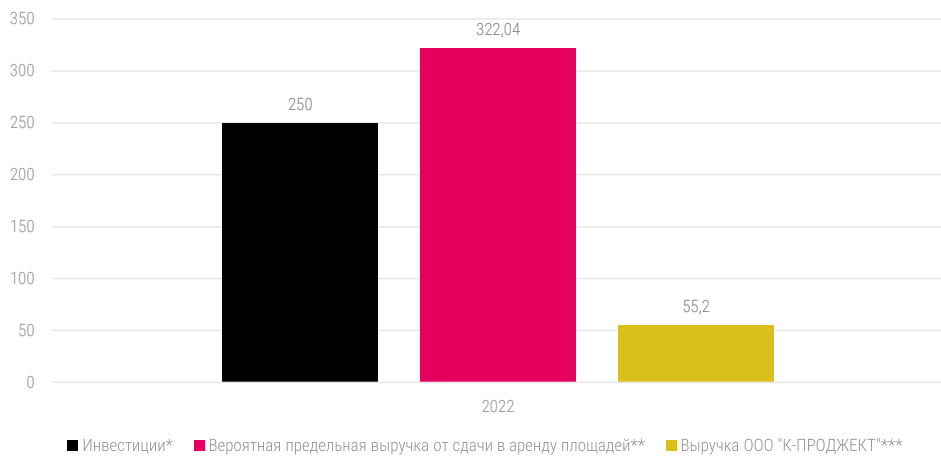
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы [cian.ru](https://spb.cian.ru/) по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка выведена на основе анализа данных УК и web-платформы (<https://spb.cian.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ (<https://www.fontanka.ru/2022/05/01/71299973>) совокупный объем инвестиций будущих периодов запланирован в размере более 500 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 «К-ПРОДЖЕКТ» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.



Источник: мероприятия в пространстве культурного квартала «Брусницын» https://yandex.ru/maps/org/kulturny_kvartal_brusnitsyn/68217909330/gallery/?ll=30.249598%2C59.922699&photos%5Bbusiness%5D=68217909330&z=16

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 64*

* 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.)

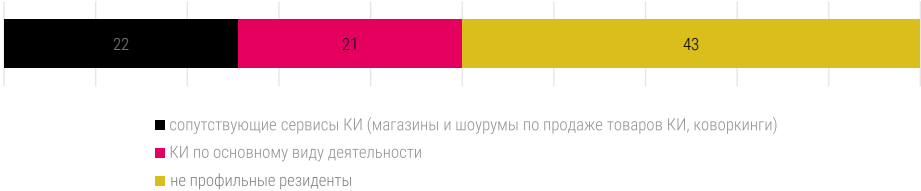
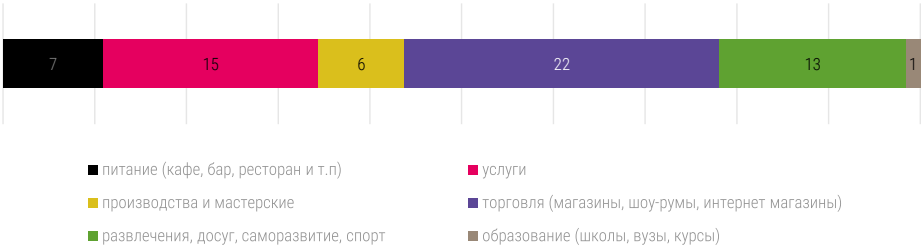


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает профиль торговой и предпринимательской деятельности.

Согласно анализу социальных сетей²²⁶, за 2021 год в культурном квартале «Брусницын» было проведено 222 мероприятия*.

* Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта (данные указаны на 2022 год за период с 15 февраля по 15 ноября). Данные по числу мероприятий указаны без учета мероприятий Пространства «К-30».

²²⁶ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта

Социальные сети (охват аудитории объекта)²²⁷

INST

www.instagram.com/brusnitsyn_spb²²⁷

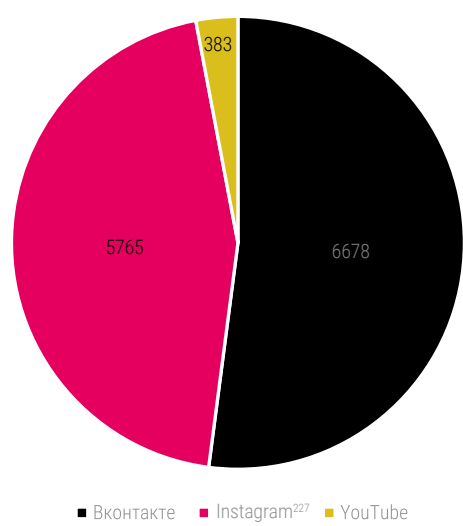
VK

www.vk.com/brusnitsyn_spb²²⁷

TG

www.t.me/brusnitsyn_spb

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²²⁷



²²⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Культурного квартала «Брусницын»

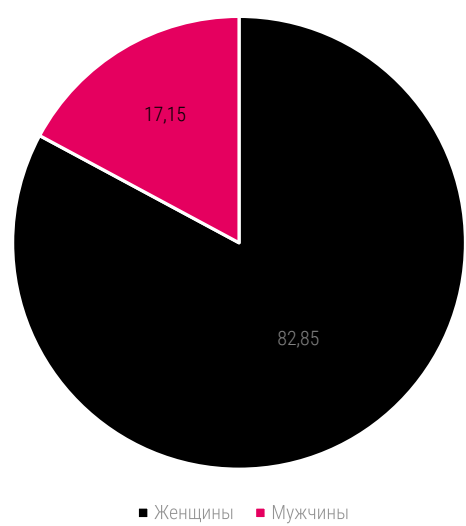
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²²⁸ в 2022 году.

1.2 %

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



²²⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

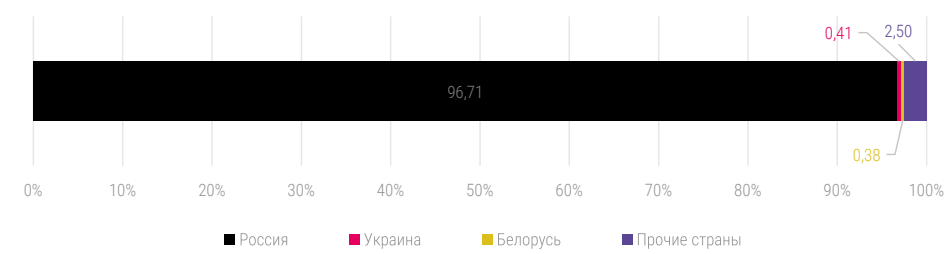
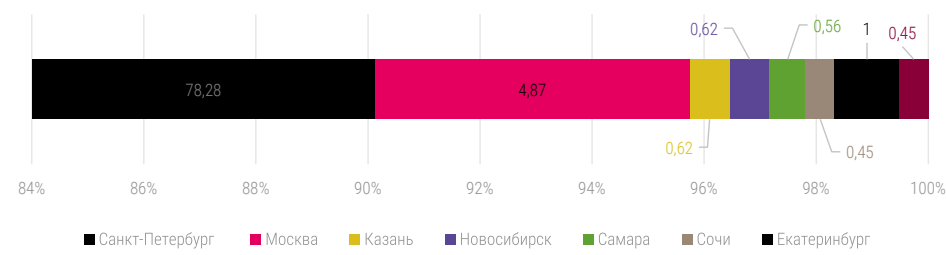


График распределения подписчиков аккаунта по городам





Особняк Общества «Пальма»

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



1886 г.

Строительство особняка общества немецких ремесленников по проекту архитектора Ивана Аристархова.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo148988.html>



1929 г.

Восстанавливают здание бывшего немецкого спортивно-гимнастического общества «Пальма». На развалинах строится дом физкультуры швейников.

Источник: <https://dzen.ru/media/id/5f0ee35eafdbb474ec86de89/istoriia-osobniaka-nemeckih-remeslennikov-palma-60d18ee441aedb12d42f3247>



1973 г.

На территории расположено Управление «Севмормонтаж».

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo589695.html>



Дмитрий Гуревич
идеолог и управляю-
щий творческим про-
странством «Пальма»

Адрес

9 г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 18
59.928388, 30.300496

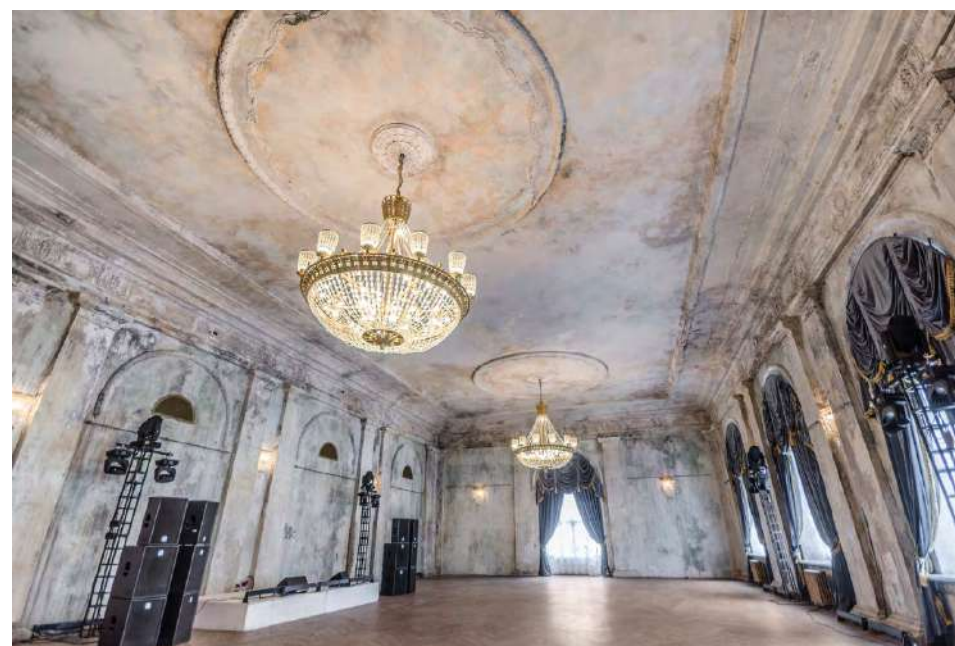
Контакты

🌐 www.palma.spb.ru

✉ info@palma.spb.ru

☎ 8 (999) 044-10-86

**Старинный особняк «Пальма» —
творческое пространство в самом
центре Петербурга, вблизи Коломны.**



Источник: театральный зал особняка.
<https://dzen.ru/media/id/5f0ee35eafdbb474ec86de89/istoriia-osobniaka-nemeckih-remeslennikov-palma-60d18ee441aedb12d42f3247>



2004 г.

Библиотека научно-техническая Санкт-Петербургского зонального НИПИ жилищно-гражданских зданий.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo357631.html>



2014 г.

Открытие особняка Общества «Пальма».

Источник: <https://dzen.ru/media/id/5f0ee35eafdbb474ec86de89/istoriia-osobniaka-nemeckih-remeslennikov-palma-60d18ee441aedb12d42f3247>

Пальма — это современное пространство, где сохранились традиции и атмосфера особняка немецкого общества. Здесь нашли свою резиденцию диджитал проекты и творческие мастерские, шоу-румы и гастрономические проекты, в том числе панорамный ресторан «Небо и вино».

Главная точка притяжения особняка — это парадный зал, роскошь которого удалось сохранить. В нем проходят концерты, лекции, ярмарки и праздничные мероприятия.²²⁹

²²⁹ <https://vk.com/palmaspb>

Управление

Формат управления:

Группа аффилированных компаний (АО «НИРТ», ООО «ПАЛЬМА») осуществляет управление комплексом недвижимости и ведет операторскую деятельность на территории. Управляющая компания (АО «НИРТ») арендует объект недвижимости у собственника для реализации концепции творческого пространства «Пальма».

Услуги УК:

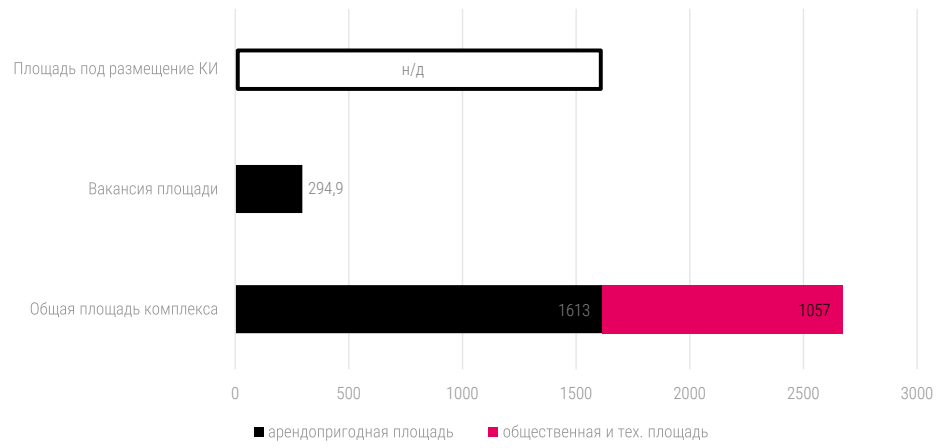
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- деятельность ресторанов и баров,
- торговля оптовая и розничная,
- организация и проведение мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,1287 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 2 670 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН, а также по данным анализа поэтажных планов объекта, размещенных УК на официальном сайте проекта.

Распределение площадей объекта (м²)*



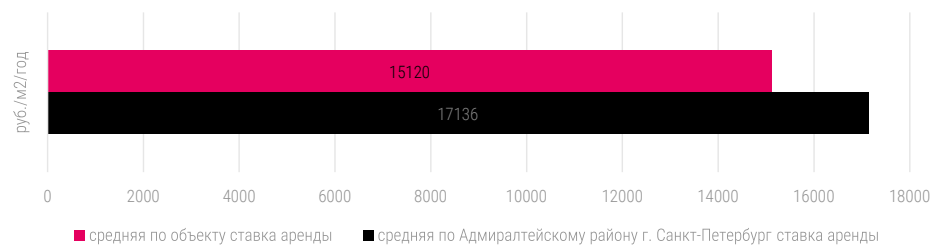
*Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа поэтажных планов объекта, размещенных УК на официальном сайте проекта и данных ЕГРН. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- многофункциональное пространство «театральный зал» — 250 м².

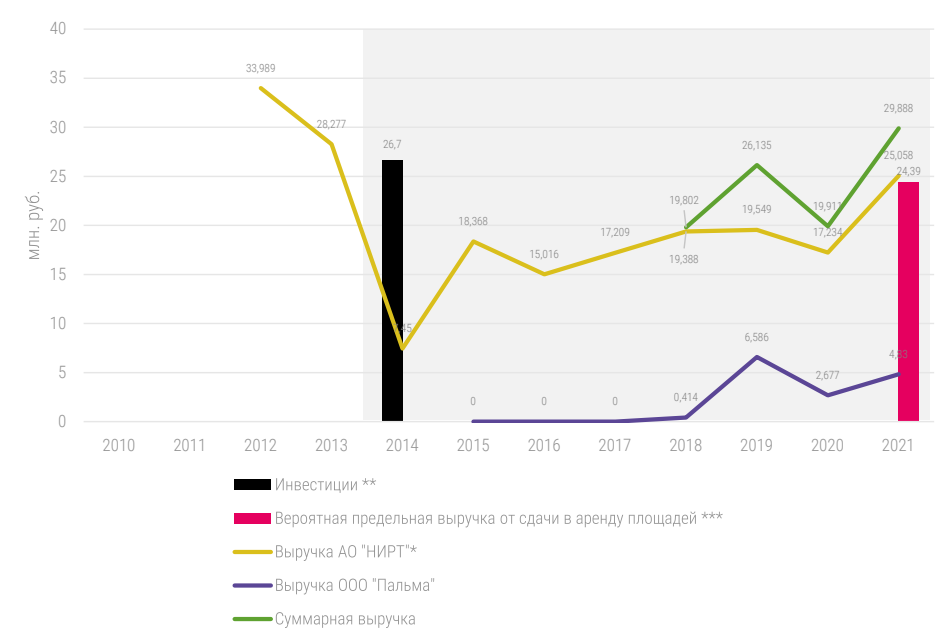
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Адмиралтейскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка выведена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* В связи с тем, что ЮЛ, управляющее 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.

** Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. Основываясь на гипотезе необходимых расходов на м² и исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке, в 10000 руб./м², рассчитан предполагаемый объем инвестиций.

*** Объем вероятной выручки указан, исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте. Данные о выручке всех ЮЛ приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

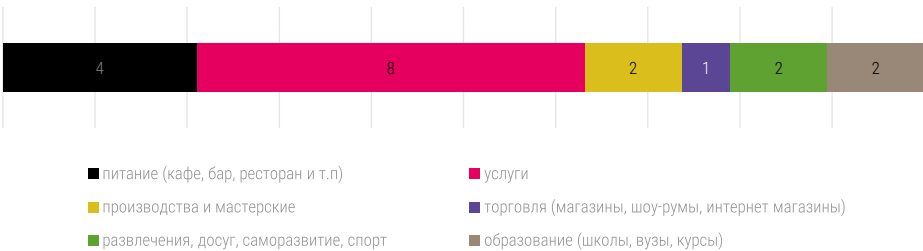
Общее число резидентов — 19*

* 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 по оказанию различных услуг. Специализированная политика отбора профильных резидентов не выявлена, предпочтения отдается резидентам из сферы творческих (креативных) индустрий.

Согласно анализу социальных сетей²³⁰, за 2021 год в особняке общества «Пальма» было проведено 37 мероприятий.

²³⁰ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²³¹

INST

www.instagram.com/palmaspb²³¹

FB

www.facebook.com/palmaspb²³¹

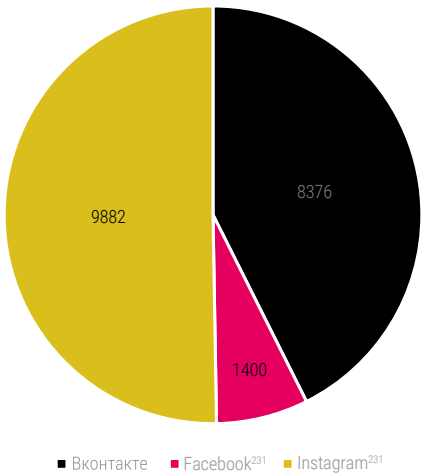
VK

www.vk.com/palmaspb

YT

www.youtube.com/channel/UCsaw8oX4xfXpIQa1k2JpmLg?view_as=subscriber

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²³¹



²³¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Особняка общества «Пальма»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²³² в 2022 году.

1.2 %

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

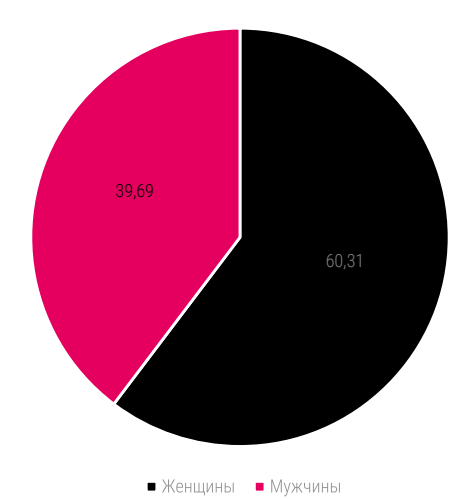


График распределения подписчиков аккаунта по странам

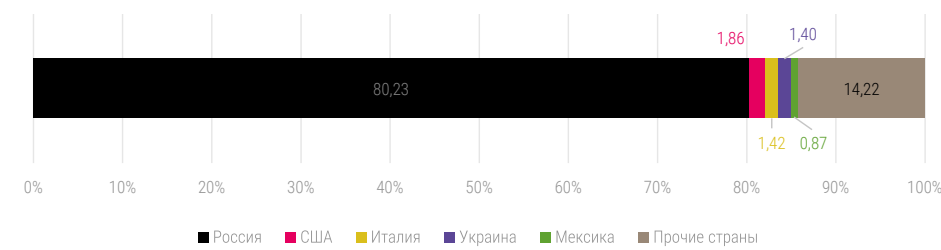
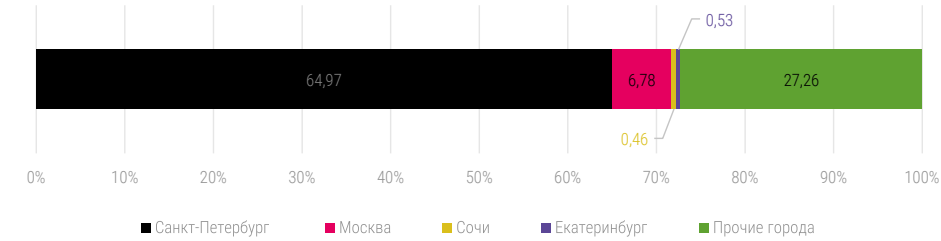


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²³² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Бизнес-центр «Дворец Кваренги»

неофициальный креативный кластер «K7»

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



1808–1810 гг.

Строительство дома по проекту архитектора Д. Кваренги для Опекунского совета.

1835 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/138214>



1917 г.

Воспитательный дом превратился в Дом защиты детей.

Источник: <https://pastvu.com/p/1099310>



1925 г.

В здании размещалось Издательство Губполитпросвета.

Источник: <https://pastvu.com/p/138054>



Виталий Конев
генеральный директор
ООО «Вавилон»

Адрес

9 г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.7
59.932271, 30.321061

K7 — это уникальное творческое пространство в помещениях бывшего завода. В числе резидентов кластера — танцевальные и фото-студии, клубы и репетиционный центр, театр, фотошкола и школа иностранных языков, художественная мастерская по металлу и стеклу, рекламные агентства, компании, оказывающие консультационные услуги и услуги по обслуживанию офисного оборудования.²³³

²³³ <https://vk.com/club21968684>



до 2002 г.

Комплекс зданий электромеханического завода «Заря».

1983 г. Вид на улицу
Источник: <https://pastvu.com/p/759210>



2010 г.

В здании создано неформальное сообщество креативных индустрий «Творческое пространство К7»

2011 г.

Открытие бизнес-центра «Дворец Кваренги».

Источник: <https://m.biz-cen.ru/kvarengi/>



Пространство «FREEDOM»
Источник: <https://night2day.ru/spb/places/prostranstvo-freedom/>



Пространство «FREEDOM»
Источник: <https://night2day.ru/spb/places/prostranstvo-freedom/>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Вавилон») является собственником объекта и осуществляет управление пространством.

Услуги УК:

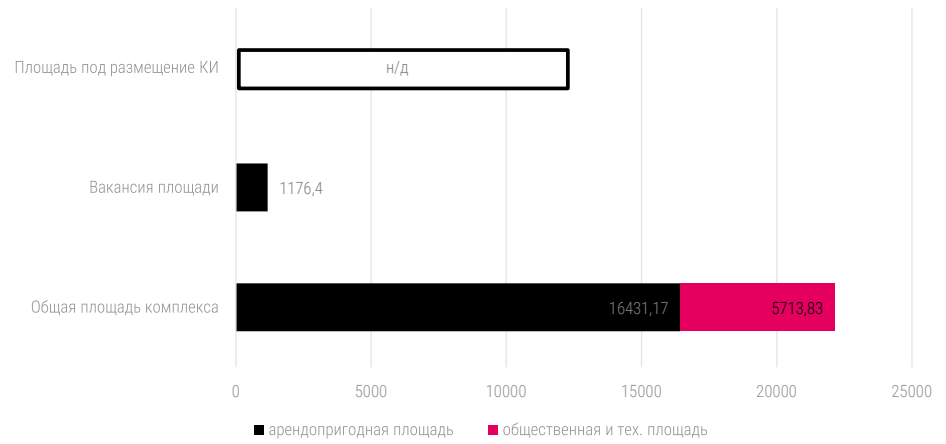
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 1,2828 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 22 145 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



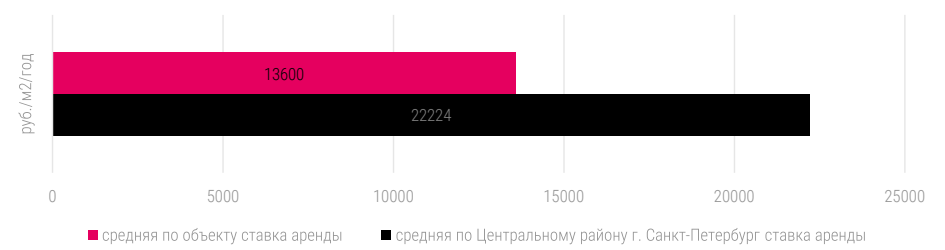
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ и ЕГРН объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- 5 залов для мероприятий от 50 до 140м² (резидент — пространство «Freedom»),
- Коворкинг (резидент — пространство «Freedom»),
- концертная площадка (резидент — пространство «Freedom»).

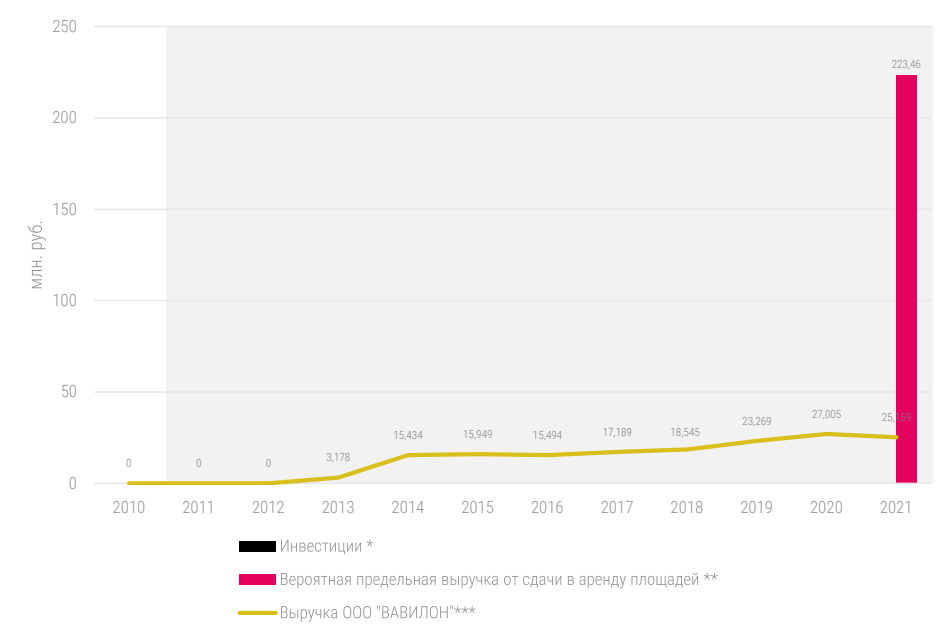
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Центральному району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа предложений на web платформах (<https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. С высокой долей вероятности существенные инвестиции в объект не производились.

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 166*

* 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.)

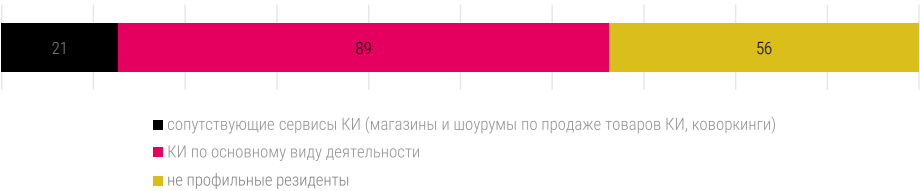
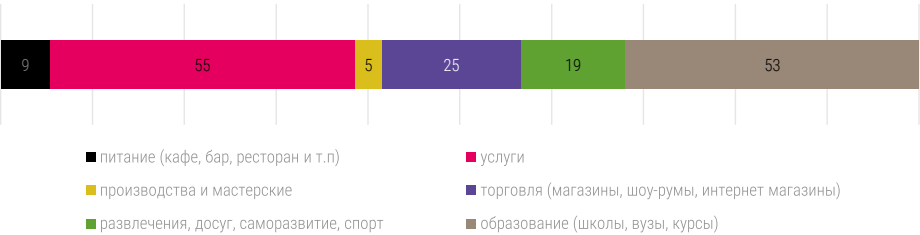


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность по оказанию различных услуг, в частности, образовательных. Специализированная политика отбора профильных резидентов не выявлена, предпочтения отдается резидентам из сферы творческих (креативных) индустрий. Якорным резидентом является пространство «Freedom», занимающее свыше 1 500 м², предоставляющим шеринговую инфраструктуру и формирующим событийную программу объекта.

Оценку числа мероприятий, проведенных на объекте, за 2021 год в полной мере произвести невозможно в связи с отсутствием системных источников информации и действующих социальных сетей объекта. Оценка произведена на основе данных социальных сетей якорного резидента объекта, пространство «Freedom». Так на основе анализа соц. сетей пространства «Freedom» установлено, что за 2021 год на площадке было проведено более 150 мероприятий.

Опираясь на данные²³⁴ о посещаемости якорного резидента объекта, пространство «Freedom», можно утверждать, что совокупная посещаемость объекта составляет более 60 000 чел./год.

²³⁴ https://vk.com/freedom_kazanskaya7?m=201411&w=club74088049

Социальные сети (охват аудитории объекта)

vk

www.vk.com/club21968684

Анализ социальных сетей пространства, активности и вовлеченности (в том числе с использованием trendhero.io) произвести невозможно по причине отсутствия страницы объекта в Instagram²³⁵, Facebook²³⁵ и т.д.

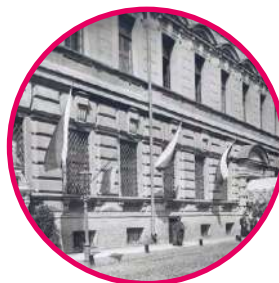
²³⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

П5

Креативный кластер «#ПРЯЖКА5»

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

Образован как
неформальный креативный
кластер из числа выходцев
с креативного кластера
«Завод 34».



1896–1897 гг.

Строительство здания по проекту
архитектора И.И. Шапошникова.

1898–1918 гг.

В здании расположено Картографическое заведение
А.А. Ильина — первое частное учреждение, которое
выпускало карты, атласы и буклеты.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo93531.html>



Лана Баграмян
официальный пред-
ставитель сообщества
кластера «#ПРЯЖКА5»

**#ПРЯЖКА5 — это сообщество
творческих людей, объединенных
точкой на карте: бывшей военной
картографической фабрикой,
где теперь располагаются наши
мастерские.**

Адрес

📍 г. Санкт-Петербург, Набережная реки Пряжки, д. 5
59.924261, 30.279765

Контакты

🌐 www.vk.com/pryazhka5

☎ 8 (958) 785-24-40



1918–1929 гг.

Национализация заведения, открытие Картографии главного геодезического комитета ВСНХ СССР.

2011 г.

Открытие креативного кластера «#ПРЯЖКА5». Резиденты — из числа выходцев креативного кластера «Завод34».

Источник: официальная группа пространства
<https://vk.com/pryazhka5>

Резиденты кластера пишут стихи и играют музыку, делают мебель, посуду, одежду, украшения, реквизит для театров, фотографируют, пишут картины, вышивают крестиком, готовят еду, смотрят кино. В Пряжке5 проходят мероприятия, экскурсии, выставки, кинопоказы, маркеты и вечеринки.²³⁶

²³⁶ <https://vk.com/pryazhka5>



Источник: мастер-класс на площадке пространства (<https://vk.com/pryazhka5>)

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ОАО «444 ВКФ») осуществляет оперативное управление имуществом комплексом. Данных о организованной управляющей компании, осуществляющей деятельность по отбору профильных резидентов для размещения в кластере не выявлено. Отбор и привлечение профильных резидентов осуществляется неформальным сообществом кластера.

Услуги УК:

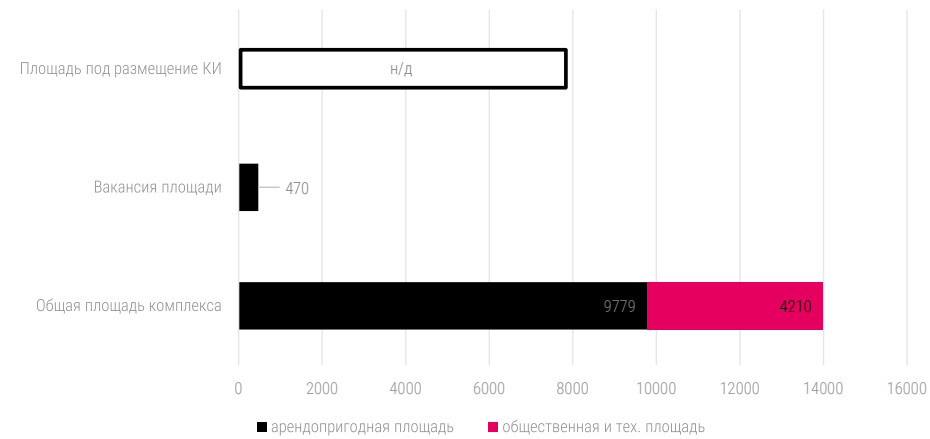
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- полиграфическая деятельность,
- торговля оптовая, в том числе неспециализированная,
- исследования рынка.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,4365 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 13 989 м²*,
- форма собственности — федеральная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



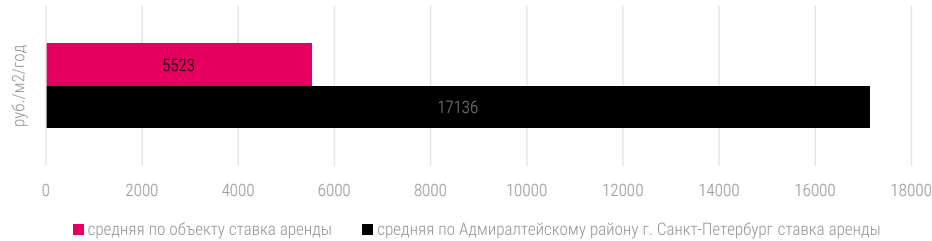
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- коворкинг «Голока спейс».

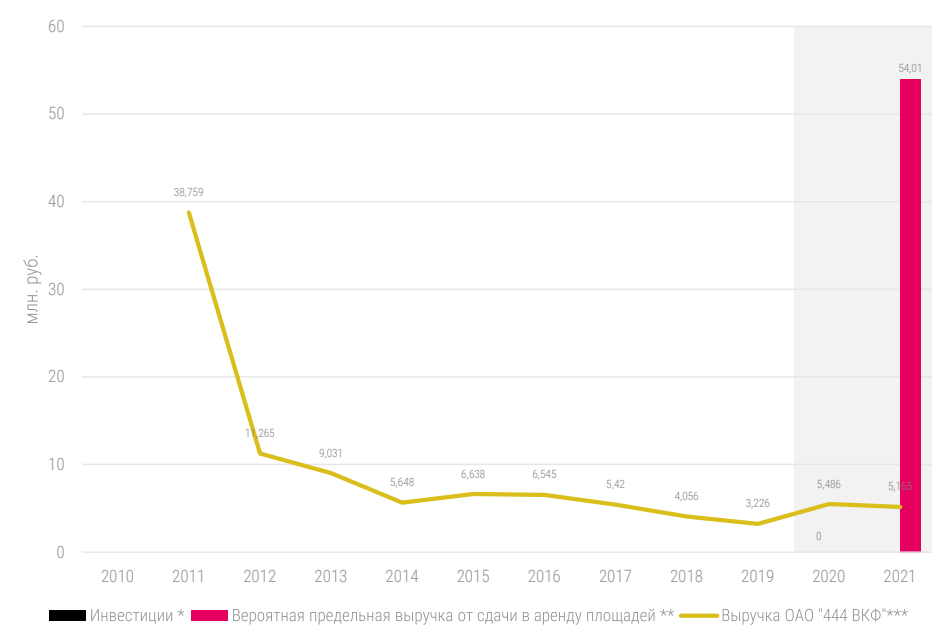
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2012-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы [cian.ru](https://www.cian.ru/) по Адмиралтейскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка выведена на основе анализа данных УК и web-платформы (<https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. С высокой долей вероятности существенные инвестиции в объект не производились.

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

*** Данные о выручке ОАО «444 ВКФ» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 25*

* 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.)

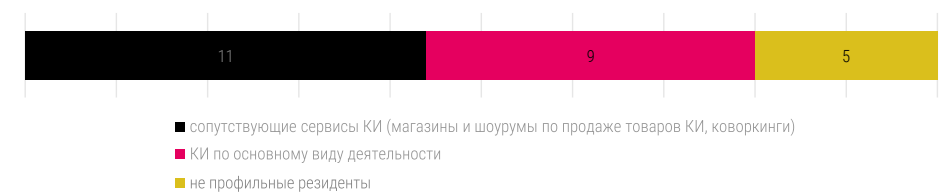
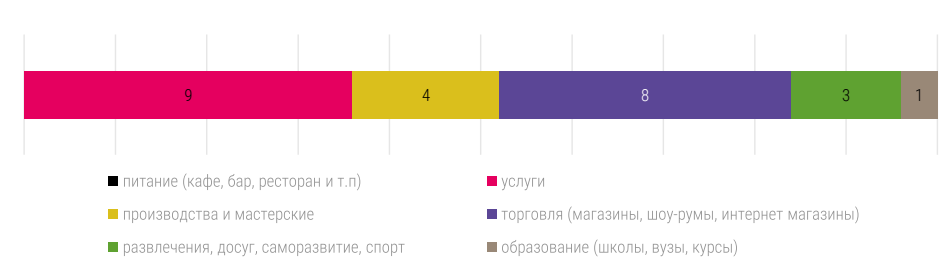


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность по оказанию различных услуг. Специализированная политика отбора профильных резидентов не выявлена, предпочтения отдается резидентам из сферы творческих (креативных) индустрий.

Оценка количества проведенных мероприятий пространства на основе анализа социальных сетей объекта не может быть произведена в связи с отсутствием активности в социальных сетях с конца 2020-го года.

Социальные сети (охват аудитории объекта)

vk

www.vk.com/pryazhka5

Количество подписчиков объекта в социальной сети Вконтакте составляет 5365 человек. Проведение оценки с использованием trendhero.io не представляется возможным из-за отсутствия страницы объекта в Instagram²³⁷.

²³⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

П5

Эко-лофт «MORE PLACE»

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



с 1950-х до 2013 г.

Здание занимает Конструкторское Бюро
НПП «Сигнал».

Проспект КИМа, здание будущего кластера слева, 1988 г.
Источник: <https://pastvu.com/p/133633>



Вера Салюкова
основатель эко-лофта
More Place



Мария Баймурзаева
организатор проекта
эко-лофт More Place

**Эко-Лофт «MORE PLACE» —
творческое пространство, которое
объединяет на своей территории
более 100 проектов: мастерские,
дизайн-студии, театр, киностудии,
эко-проекты, образовательные
и спортивные студии.**

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, В.О., пр. Кима, д. 6
59.950462, 30.245867

Контакты

🌐 www.brusnitsyn.spb.ru

✉ in@k-project.spb.ru

☎ 8 (812) 309-11-60



2015 г.

Открытие эко-лофта «MORE PLACE».

Источник: <https://spb.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-eco-loft-more-place-sankt-peterburg-12500/>

Каждый месяц в Лофте проводятся мероприятия: фестивали, мастер-классы, творческие встречи, спектакли.²³⁸ На территории Лофта, во внутреннем дворе, есть прекрасная зеленая зона с фруктовыми деревьями.

Концепция лофта: первый этаж — торгово-развлекательный, где функционирует небольшой Драматический Театр. Второй этаж — магазины, творческие и ремесленные мастерские, звукозаписывающие студии, хостел. Третий этаж — художественные мастерские, фотостудии, шоу-румы, музыкальные, образовательные и оздоровительные проекты.



Источник: мероприятия эко-лофта (<https://kuda-spb.ru/place/eko-loft-more-place/>)

²³⁸ <http://moreplace.ru/o-lofte/>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Компания Максимум») осуществляет аренду помещений у собственника (АО «НПП СИГНАЛ») под размещение креативного кластера и проводит политику по отбору резидентов.

Услуги УК:

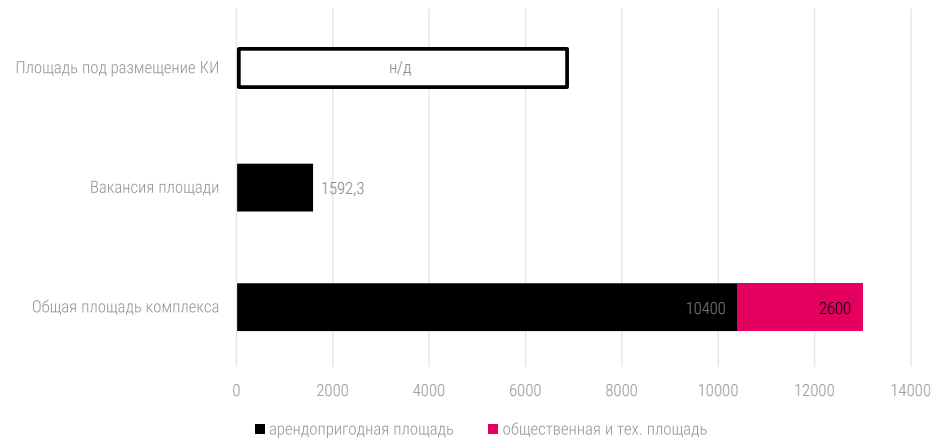
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- торговля, в том числе неспециализированная,
- деятельность ресторанов, баров, кафе.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 1,3062 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 13 000 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание. Указанное значение представлено на основе информации УК, при этом по данным ЕГРН общая площадь здания составляет 15361,3 м².

Распределение площадей объекта (м²)*



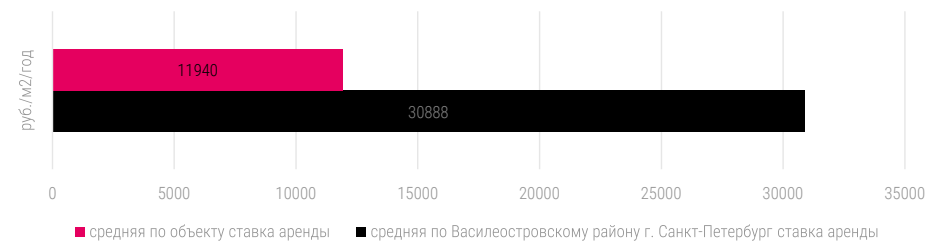
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- пространства для проведения мероприятий (резиденты),
- двор-сад для проведения мероприятий,
- хостел «Bauhaus» (резидент, аффилирован с УК объекта).

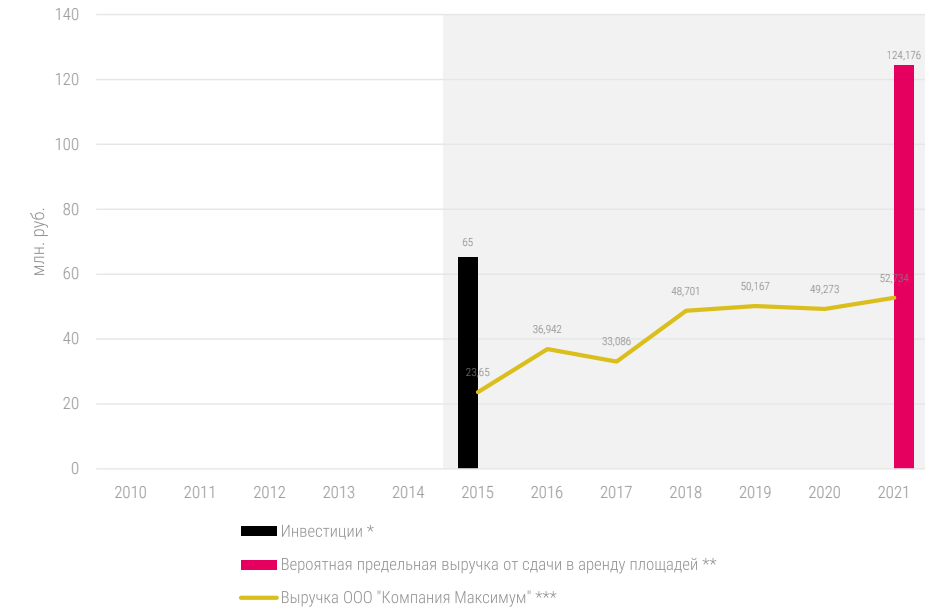
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за2021-2022 год. Средняя ставка аренды в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных УК и web-платформ (<http://moreplace.ru/arenda/>, <https://spb.cian.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. Сумма выведена на основе гипотезы о необходимых расходах на м², исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке — 5000 руб./м²

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

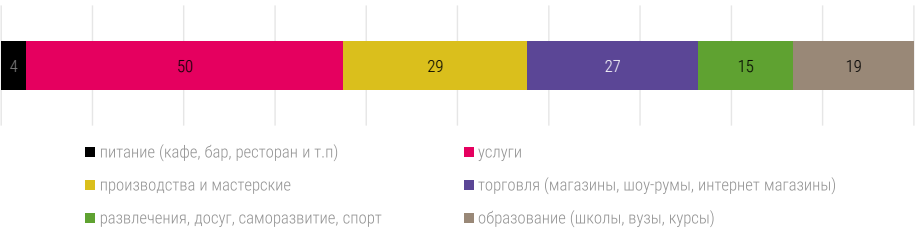
Общее число резидентов — 144*

* 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 по оказанию различных услуг. Наиболее значимое число профильных резидентов представлено ремесленными и художественными мастерскими, а также проектами в сфере творческого развития и образования.

Согласно анализу социальных сетей²³⁹, за 2021 год в эко-лофте «MORE PLACE» было проведено 96 мероприятий.

²³⁹ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁴⁰

INST

www.instagram.com/more_place²⁴⁰

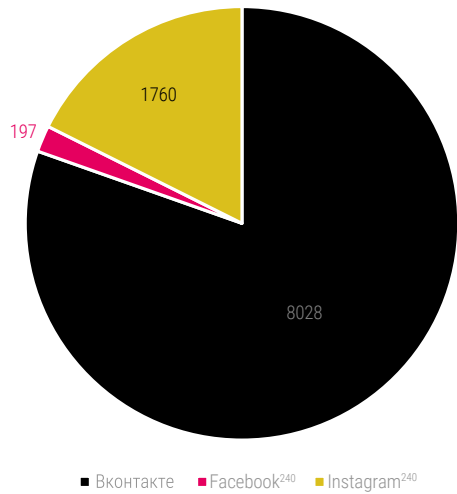
FB

www.facebook.com/loftmoreplace²⁴⁰

VK

www.vk.com/loftmoreplace

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁴⁰



²⁴⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Анализ активности и структуры аудитории Эко-лофта «MORE PLACE»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁴¹ 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

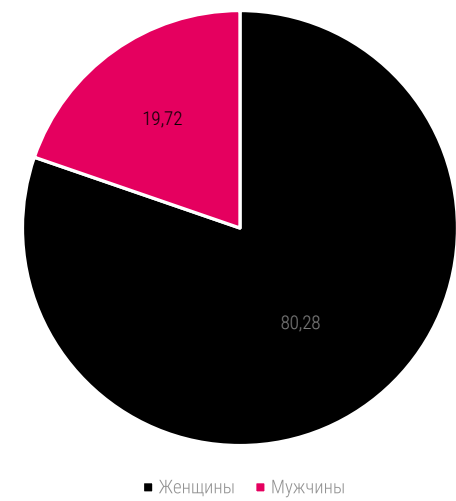


График распределения подписчиков аккаунта по странам

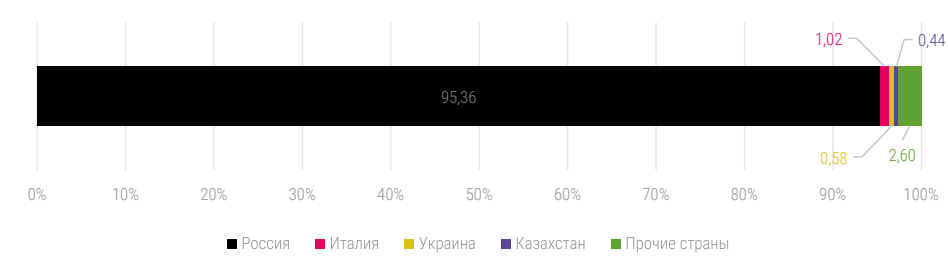
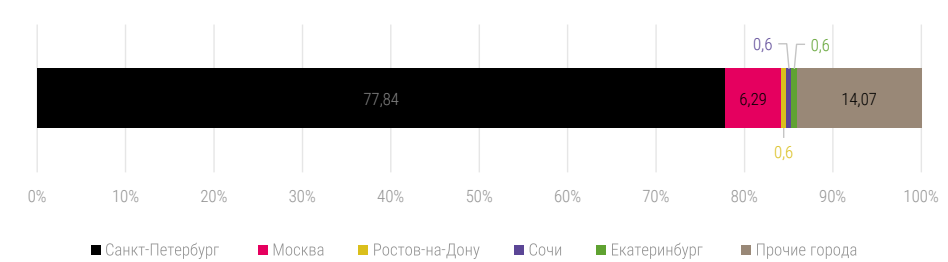


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁴¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Бертгольд Центр

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



1900–1901 гг.

Строительство дома для промышленной фирмы акционерное общество «Словолитня и производство медных линеек Г. Бертгольд» по проекту архитекторов М. Мейдингер и В.В. Шауб.

Источник: <https://pastvu.com/p/333276>

1927–1931 гг.

В здании размещается Государственная картонажная фабрика № 1 треста «Ленполиграф» Ленинградского областного совнархоза.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo93531.html>



Вячеслав Титов
директор ООО
«АСПЕКТ-М», компания
собственник здания
«Бертгольд Центра»



Роман Красильников
основатель «Бертгольд
Центра»

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, ул. Гражданская 13-15
59.928277, 30.312569

Контакты

🌐 www.bertholdcentre.com

✉ thelotofspace@gmail.com

☎ 8 (981) 803-10-75

«Бертгольд Центр» —
многофункциональный проект,
нацеленный на популяризацию
креативного бизнеса и развитие
культурной составляющей жизни
города. Дополняя жизнь центра
событийной программой, проект
стремится объединить различные
сферы креативных индустрий.²⁴²

²⁴² <https://vk.com/bertholdcentre>



1958 г.

В зданиях разместилось Государственное специальное конструкторское бюро теплофизического приборостроения (ГСКБ ТФП).

Источник: https://fastly.4sqi.net/img/general/width960/52924980_6tNseRRymsWwbJV sagxEjAk3S9SALUEOijPO-dr_jo.jpg



2016 г.

Выкуп здания под креативное пространство и открытие «Бертгольд Центра».

Вид снаружи и внутри территории

Источник: <https://kuda-spb.ru/place/berthold-tsentr/>

Команда «Бертгольд Центра» создаёт максимально комфортную инфраструктуру для своих резидентов и разноплановое место для жителей и гостей города, а также реализует идеи организаторов событий и городских активистов. Синергия трёх составляющих вкупе с современным дизайном делает «Бертгольд Центр» интересным местом для посещения. На территории центра расположены 10 ресторанов и кафе, 18 магазинов, отель и коворкинг, салоны красоты, все для спорта и творчества.²⁴³

С 2019 года смотровую площадку центра украшает работа Покраса Лампаса. Художник назвал свою работу «взломом» городской среды.

²⁴³ <https://bertholdcentre.com/>

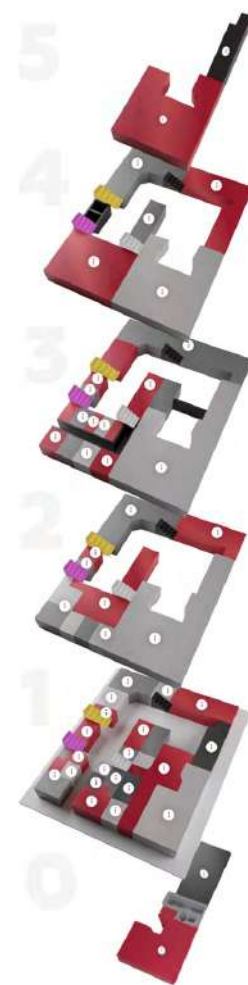
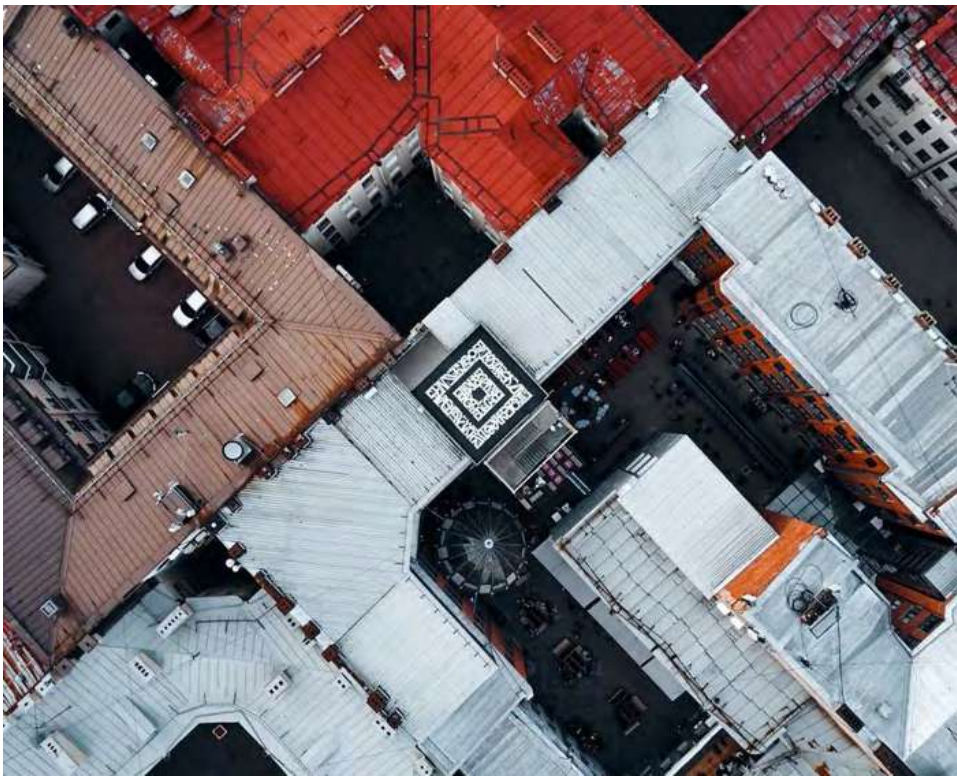


Схема этажей здания
Источник: <https://bertholdcentre.com/>



Источник: <https://www.bestpetersburg.ru/publications/1405-bertgold-tsentr>



Работа Покраса Лампаса «взлом».
Источник: <https://news.myseldon.com/ru/news/index/214413665>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «АСПЕКТ-М») является собственником креативного кластера.

Услуги УК:

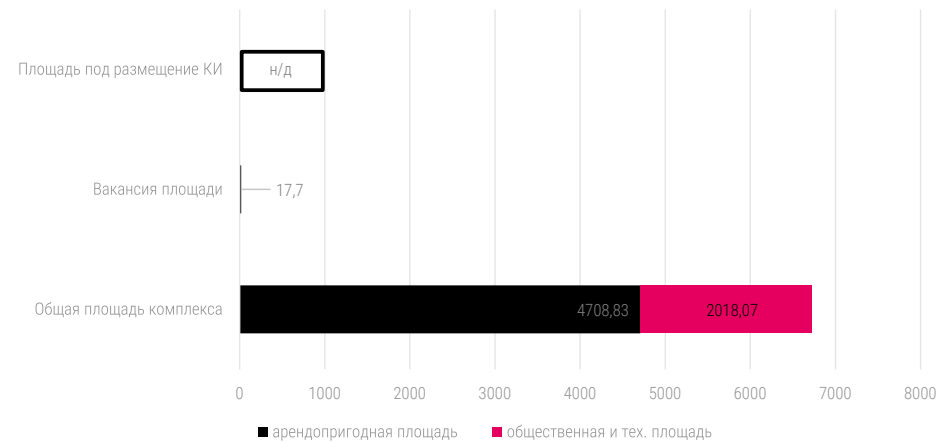
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- комплексное ресторанное обслуживание.

Территориальные характеристики

- общая площадь территории — 0,2311 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 6 726,90 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



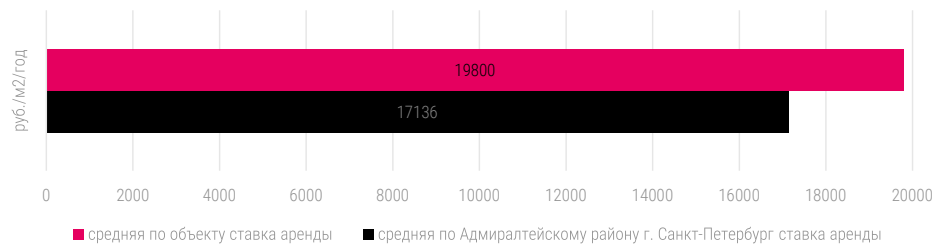
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году.
Объем вакансии арендопригодной площади указан по данным УК (<https://bertholdcentre.com/rent#rent>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- отель,
- коворкинг,
- event-зал.

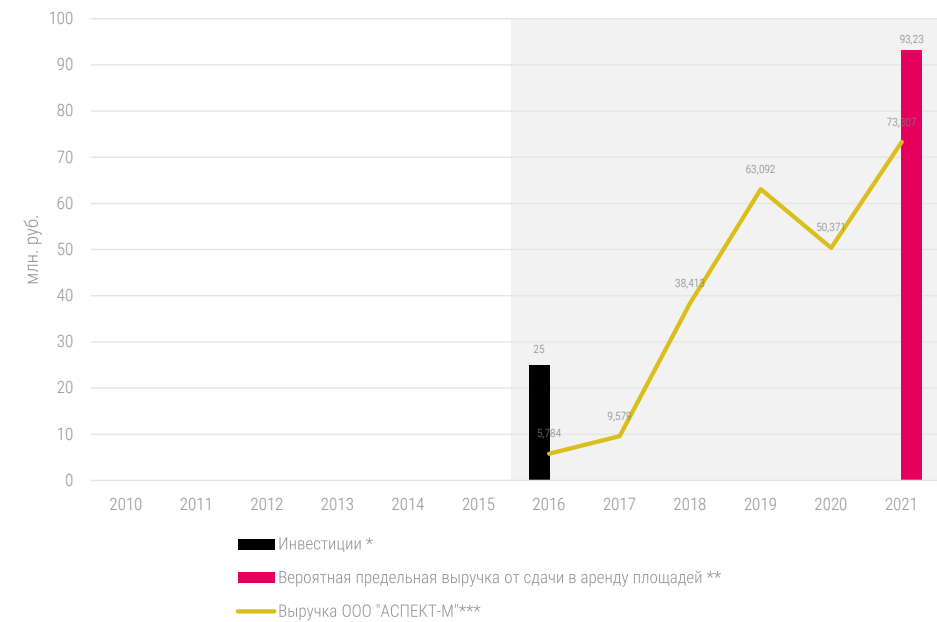
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы ciap.ru по Адмиралтейскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена по данным УК (<https://bertholdcentre.com/rent#rent>).

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ (<https://mastera.academy/eto-berthold-centr-peterburgskij-klaster-v-dorevolutytsionnom-zdanii/>) на старте проекта было вложено 10 млн руб. инвестиций собственника и 15 млн руб. инвестиций резидентов.

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

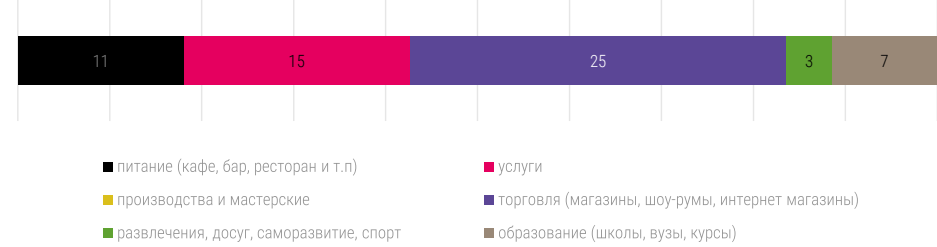
Общее число резидентов — 61*

* 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 торговой и предпринимательской деятельности.

Согласно анализу социальных сетей, за 2021 год в Бертгольд Центре было проведено 39 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁴⁴

INST

www.instagram.com/bertholdcentre²⁴⁴

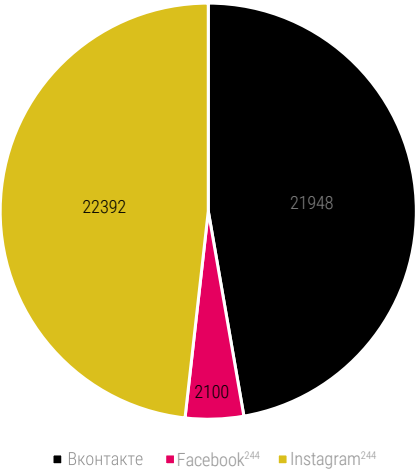
FB

www.facebook.com/bertholdcentre²⁴⁴

VK

www.vk.com/bertholdcentre

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁴⁴



²⁴⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Бертгольд Центра

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁴⁵ в 2022 году.

0.3 %

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

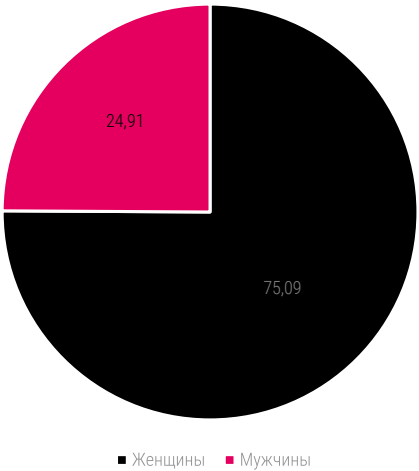


График распределения подписчиков аккаунта по странам

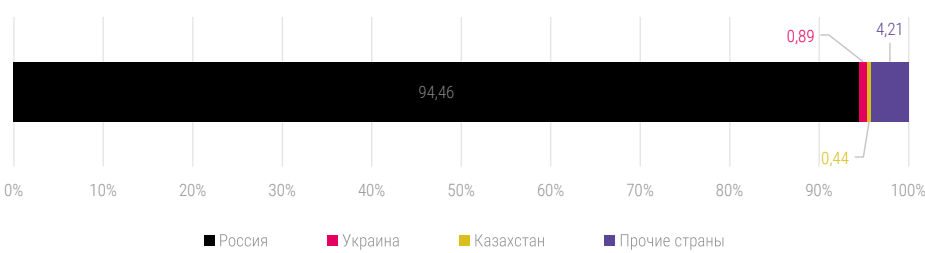
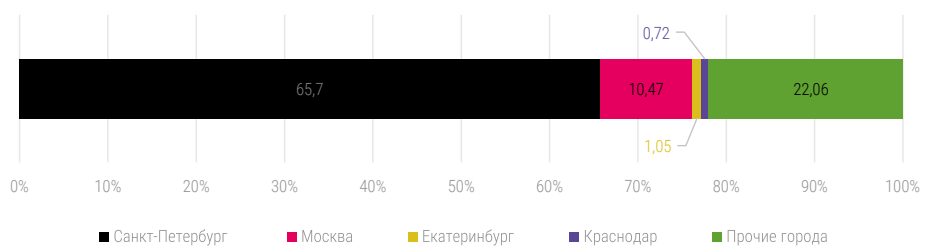


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁴⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Специфика [креативных пространств] довольно сложная: надо понимать, что классно, а что — нет. Нельзя просто открыть здание функционального типа и сказать, что это креативный центр. В креативном центре маркетинг и концепция выходят на первый план и становятся важнее самой недвижимости.²⁴⁶



Роман Красильников
основатель «Бертгольд Центра»

²⁴⁶ <https://mastera.academy/eto-berthold-centr-peterburgskij-klaster-v-dorevolyutsionnom-zdanii/>



Design District DAA

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



1800-е гг.

Строительство казарм 145-го пехотного
Новочеркасского императора Александра III полка.

Источник: <https://pastvu.com/p/127599>



1972 г.

Построено здание Центрального конструкторского бюро Машиностроения
по проекту архитекторов Б.И. Козырева, А.И. Козулина, Ю.В. Комарова
на месте Церкви св. Александра Невского.

Красногвардейская площадь. 1975
Источник: <https://pastvu.com/p/304440>



Сергей Десятов
генеральный директор
УК «Артплэй», идеолог
проекта



Шаталов Евгений
генеральный директор
управляющей компании
проекта, ООО «Тандем-
Истейт»



Руслан Ягудин
автор концепции
и управляющий Design
District DAA,
2020–2021 гг.

**Design District DAA был разработан
для создания креативной экосистемы,
объединяющей в себе творчество,
уникальность, искусство, дизайн
и архитектуру.²⁴⁷**

²⁴⁷ <https://designdistrictdaa.ru/ru/about>

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Красногвардейская площадь, д. 3 лит. Е
59.939967, 30.410514

Контакты

🌐 www.designdistrictdaa.ru

✉ arendaa@tandem-estate.com

☎ 8 (812) 677-91-77



Источник: официальный сайт пространства.
<https://designdistrictdaa.ru/storage/app/media/uploaded-files/2-1.jpeg>



2015 г.

Центральное конструкторское бюро машиностроения переезжает с Охты на Обводный канал.

Источник: <https://3sdevelopment.com/wp-content/uploads/2020/04/dvor2.jpg>



2016 г.

Открытие центра дизайна ARTPLAY SPb.

Открытие петербургского Artplay, 2016 год.

Фото: Виктория Взятыева / «Бумага»

Источник: <https://paperpaper.ru/peterburgskim-artplay-teper-upravlyaet-dru/>



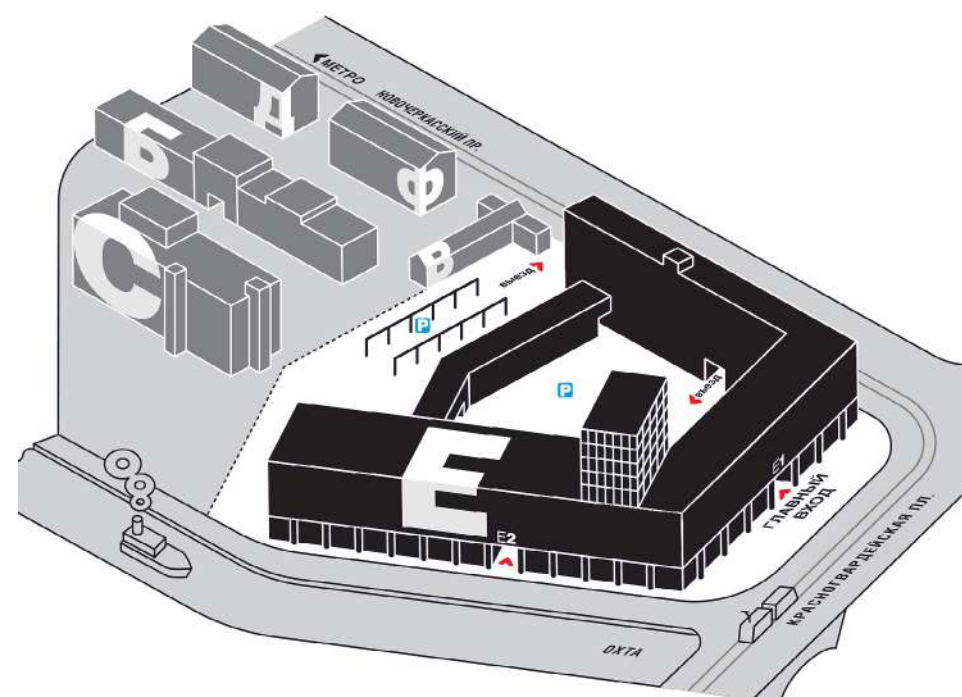
май 2020 г.

Центр переименован в Design District DAA.

Источник: <https://spb.cian.ru/delovoy-centr-design-district-daa-sankt-peterburg-210591/>

На территории DAA располагается более 180 резидентов, проводятся профильные мероприятия, размещаются профессиональные выставки и поддерживается атмосфера ведущего креативного кластера Санкт-Петербурга. Это площадка для проведения событий городского, федерального и международного уровня. Культурно-образовательные проекты в области архитектуры, урбанистики, дизайна и моды играют особую роль в развитии творческого кластера.

Комплекс зданий на территории квартала представляет из себя смешение различных архитектурных стилей: уникальный в своем роде «современный индустриализм» здания со стеклянной призматической башней «Сфинкс» с внутренней отделкой, переходящей от лофт стиля до скандинавского хюгге.



Источник: схема объекта разработана для УК ООО «Тандем-Истейт», в период подготовки и реализации концепции и креативного кластера управлением объектом АО «ЯУЗА РИЭЛТИ».

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Тандем-Истейт») является собственником креативного кластера.

Примечание: С 2015 по 2020 год функции по разработке и реализации концепции проекта и управлению объектом недвижимости выполняла ООО «УК «АРТПЛЭЙ».

Услуги УК:

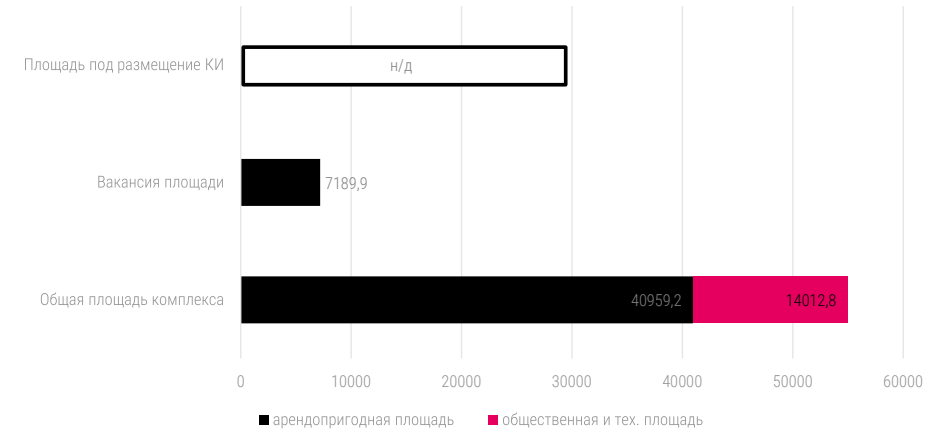
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организации конференций и выставок,
- торговля неспециализированная,
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 6,3978 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 54 972 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: по данным ЕГРН и УК.

Распределение площадей объекта (м²)*



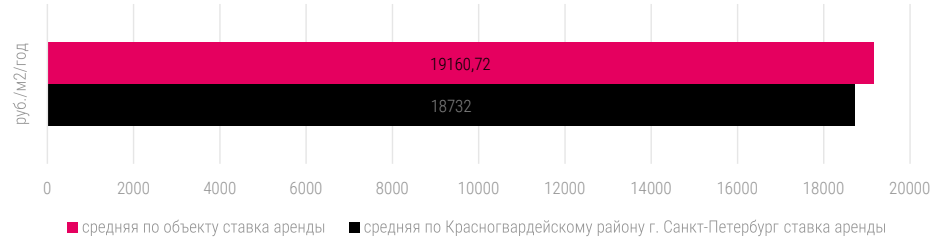
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- expo center — 2 300 м²,
- 6 залов — 1 473 м² суммарно (403 м², 375 м², 315 м², 155 м², 155 м² и 70 м²),
- эвент пространство двора,

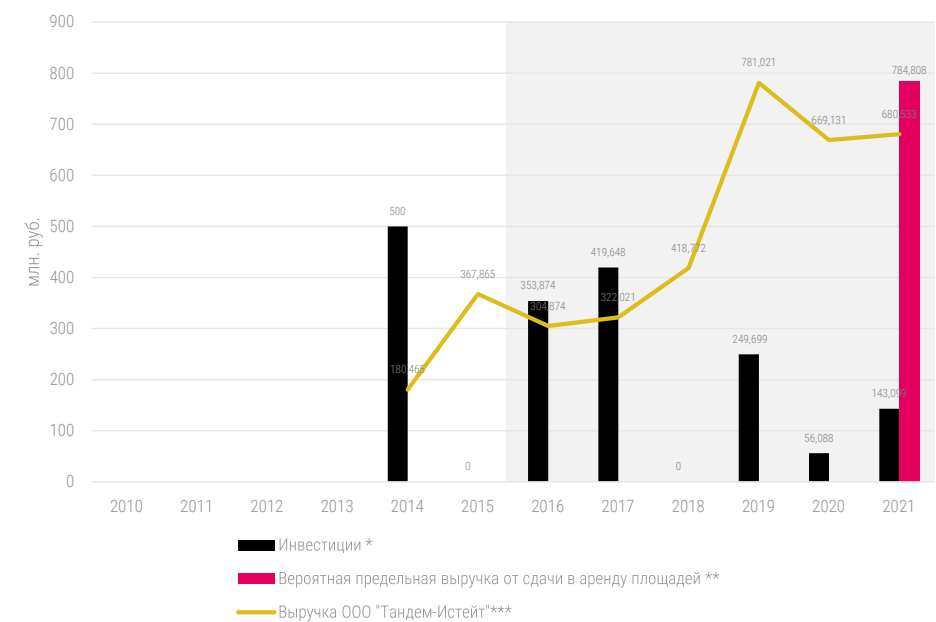
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы [cian.ru](https://www.cian.ru/) по Красногвардейскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных УК и web-платформ <https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru/>.

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ (<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/08/25/730978-peterburge-kreativnih-prostranstv>) запланирована общая сумма инвестиций в размере 4 200 млн руб. По данным СМИ (<https://paperpaper.ru/peterburgskim-artplay-teper-upravlyaet-dru/>) «Тандем-Истейт» купил территорию почти за 500 млн руб. Объем распределения инвестиций по годам, основан на данных финансовой отчетности, опубликованной в системе СПАРК-Интерфакс по разделу «Денежные потоки от инвестиционных операций в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов».

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

*** Данные о выручке ООО «Тандем-Истейт» 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)

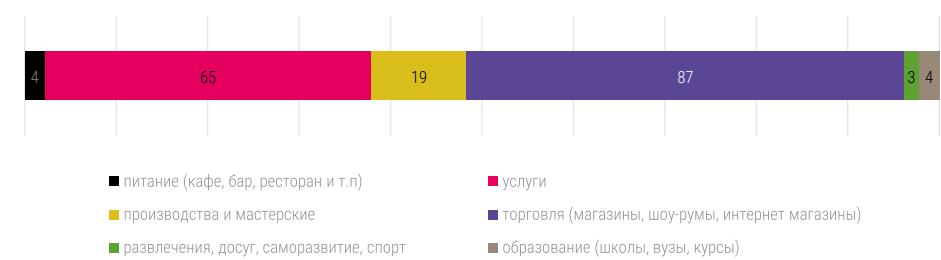
Общее число резидентов — 182*

* 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 торговой и предпринимательской деятельности.

Согласно анализу социальных сетей²⁴⁸, за 2021 год в Design District DAA было проведено 8 мероприятий.

²⁴⁸ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁴⁹

INST

www.instagram.com/daa_spb²⁴⁹

VK

www.vk.com/designdistrictdaa²⁴⁹

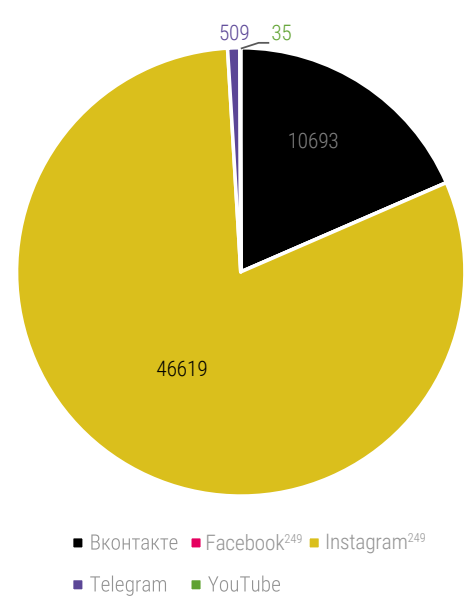
TG

www.t.me/DD_DAA

YT

www.youtube.com/channel/UCN0bmZDM81klvN7HLnjJsXQ

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁴⁹



²⁴⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Design District DAA

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁵⁰ в 2022 году.

0.5 %

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

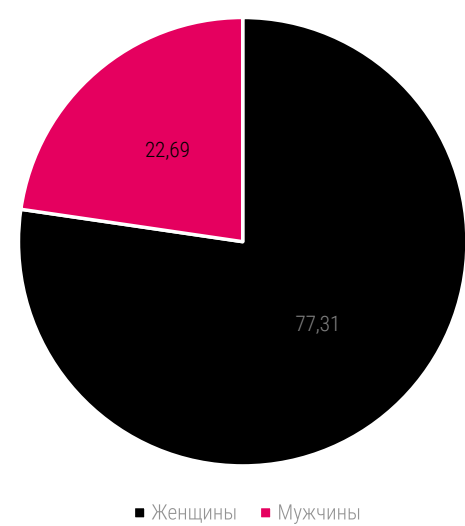


График распределения подписчиков аккаунта по странам

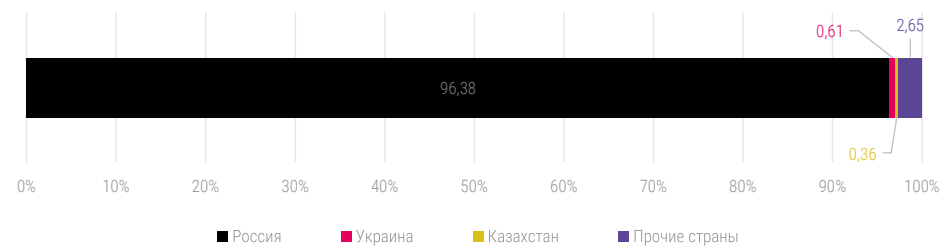
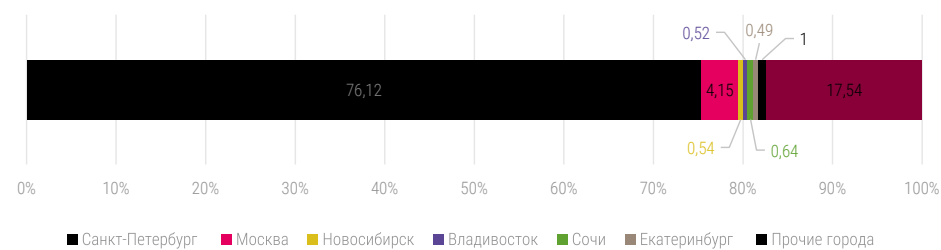


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁵⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



Культурное пространство «Third Place»

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



1843 г.

Построен особняк
для князя
В.П. Лопухина .

1856–1858 гг.

Особняк перестроен по проекту архитектора Г.А. Боссе
для обер-камергера и благотворителя Э.Д. Нарышкина.
Позже дом приобретает Святейший синод для обер-
прокурора К.П. Победоносцева.

Залы особняка до реконструкции и ремонтов

Источник: <https://dzen.ru/media/olegeverzov/v-peterburge-otkrylis-novye-paradnye-zaly-osobniaka-naryshkinyh-a-takje-ischez-kamin-vystavka-monstry-pod-krovatiu-v-tretem-meste-62bf1092f3394173568b0945>

1914–1918 гг.

В особняке
организован
Синодальный лазарет.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo362156.html>

1922–1991 гг.

В здании, сменяя друг друга,
находятся клуб «Красный
железнодорожник», Дом
техники им. Сталина и училище
машинистов.

1989 г.

Источник: <https://pastvu.com/p/908193>



Ольга Звагольская
сооснователь, идеолог
и инвестор проекта
Культурное пространство
«Third Place»



Дмитрий Гачко
сооснователь и инвестор
проекта Культурное
пространство «Third
Place»

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 62
59.933478, 30.348876

Контакты

🌐 www.third.place

✉ hello@thirdplace.ru

☎ 8 (921) 944-68-54

Название проекта — отсылка
к концепции американского
социолога Рэя Ольденбурга,
изложенной в книге The Great Good
Place, согласно которой третье
место — это часть городского
пространства, которая не связана
с домом («первым местом») или
с работой («вторым местом»).²⁵¹

²⁵¹ <https://third.place/>



1991-2002 г.

В здании располагается Центральный музей Октябрьской железной дороги. Здание включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

Источник: <https://pastvu.com/p/129611>

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo346975.html>



2019 г.

Здание выкуплено с целью размещения в нем креативного пространства.

Источник: <https://spb.cian.ru/delovoy-centr-design-district-daa-sankt-peterburg-210591/>

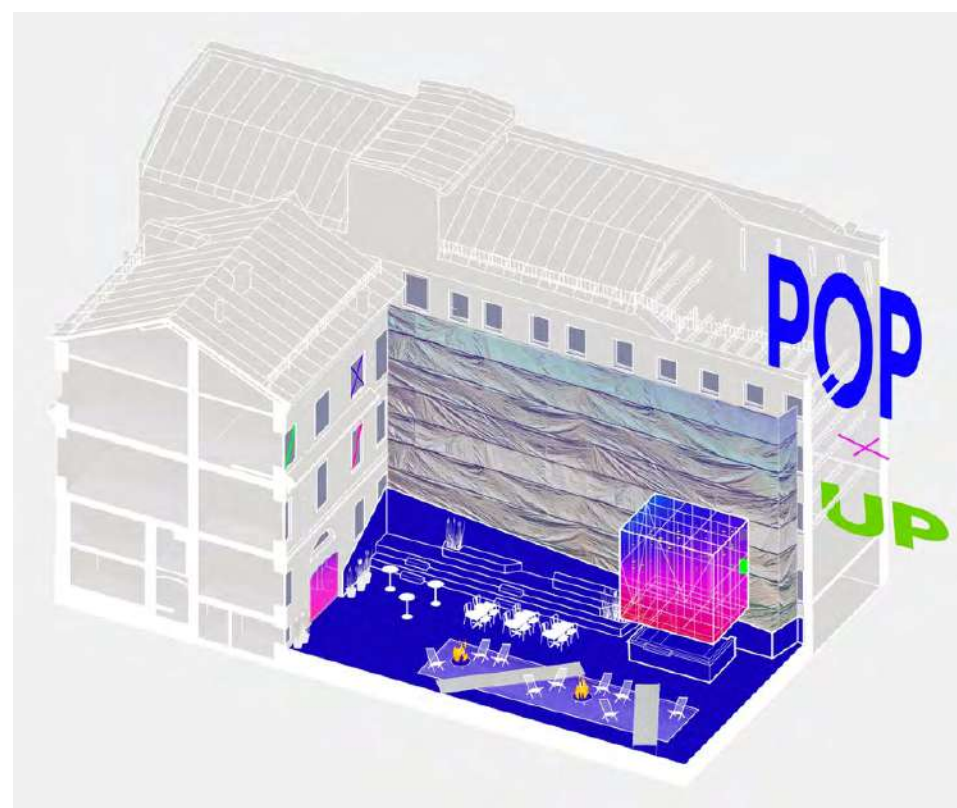
2020 г.

Открытие культурного пространства «Third Place».

Источник: <https://www.forma.spb.ru/archiblog/2020/10/04/yarmarka-sovremennogo-iskusstva-third-place/>

Во внутреннем дворе особняка с богатой историей располагается калифорнийский пляж с горящими кострами, золотым песком и шезлонгами. По выходным проходят вечеринки под открытым небом, на которых ценители актуального искусства могут насладиться концептуальным звучанием и специально созданным для пространства видеоартом на большом экране, а также специальной подборкой авторского кино. В летний сезон во дворе выставляются работы современных художников — как молодых, начинающих, так и известных широкой публике, арт-сообществу.

В особняке функционирует лекторий с образовательными программами и отдельными лекциями об искусстве, науке и технологиях, мастер-классами от действующих художников и скульпторов, а также кинозал, в котором проходят просмотры и обсуждения независимого кино.



Культурное пространство по проекту архитектурного бюро «DA bureau».

Источник: https://www.archdaily.com/955827/the-third-place-da-bureau?ad_medium=gallery#



Источник: https://www.archdaily.com/955827/the-third-place-da-bureau?ad_medium=gallery



Источник: <https://spb-heroes.rbc.ru/third-place>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Лигал Хаус») осуществляет оперативное управление объектом. Объект находится в собственности у ООО «ЛОС7»*.

Примечание: Собственник здания ООО «ЛОС7» и оператор кластера ООО «Лигал Хаус» являются аффилированными предприятиями

Услуги УК:

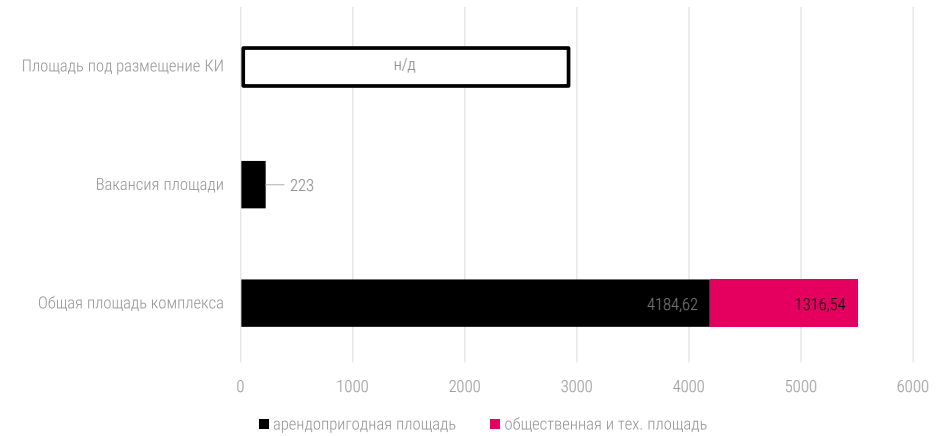
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организации конференций и выставок,
- деятельность в сфере культуры и искусства,
- торговля неспециализированная,
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления,
- комплексное обслуживание помещений,
- проведение рекламных кампаний.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 0,2720 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 5 501,2 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



*Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа поэтажных планов объекта, размещенных УК на официальном сайте и в СМИ, а также данных ЕГРН.

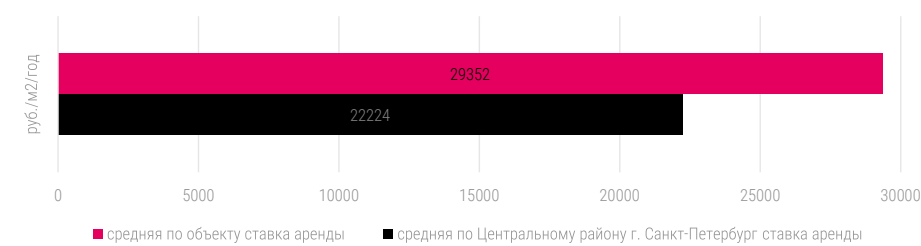
Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- внутренний двор,
- голубой зал — 80 м²,
- центральный зал — 161 м²,
- белый зал — 140 м²,
- театральный зал — 110 м².

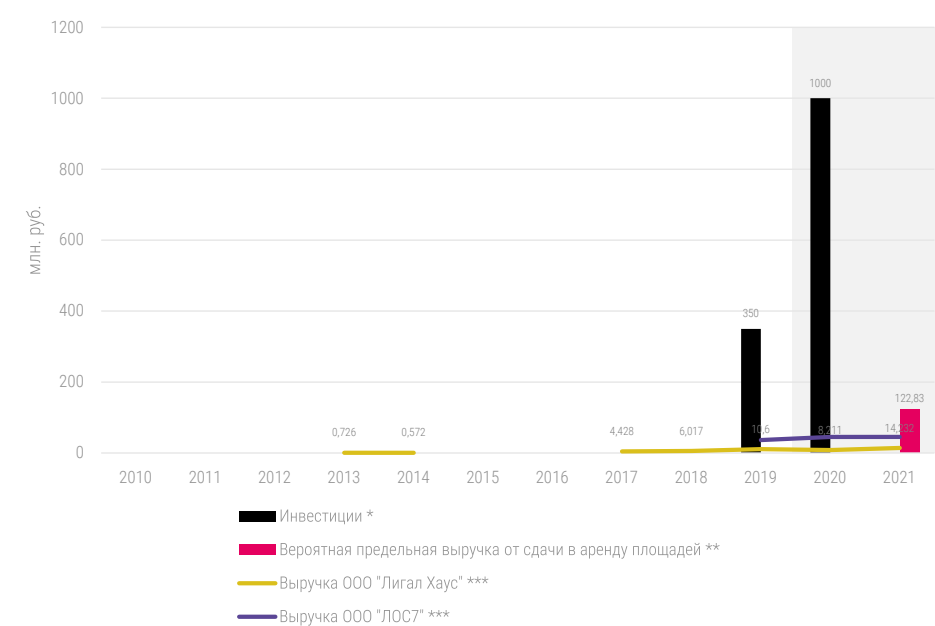
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Центральному району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа предложений УК на web-платформах (<https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* Объем инвестиции, вложенных в покупку здания в 2019 г. по данным СМИ (https://www.rbc.ru/spb_sz/04/11/2021/6183876b9a7947065e2c5caa) указан в размере 350 млн руб.. Объем инвестиций, направленных в ремонт и реконструкцию здания по данным СМИ (https://www.dp.ru/a/2021/06/09/Dohodnie_mesta) оценивается в размере 1 000 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 «Лигал Хаус» и ООО «ЛОС7» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

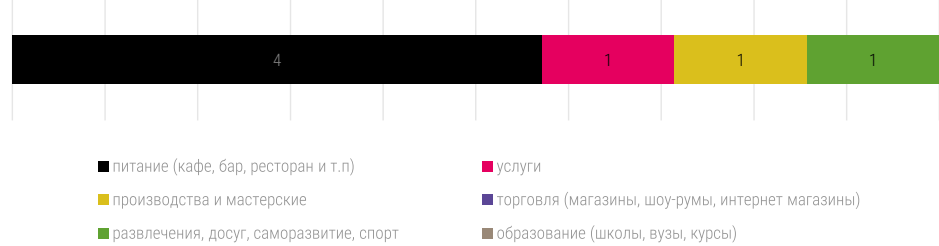
Общее число резидентов — 7*

* 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 ресторанного обслуживания и общественного питания. Информация о специализации кластера отсутствует.

Согласно анализу социальных сетей²⁵², за 2021 год в культурном пространстве «Third Place» было проведено 201 мероприятие.

²⁵² Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁵³

INST

www.instagram.com/thirdplace.ru/?hl=ru²⁵³

FB

www.facebook.com/Thirdplace.ru²⁵³

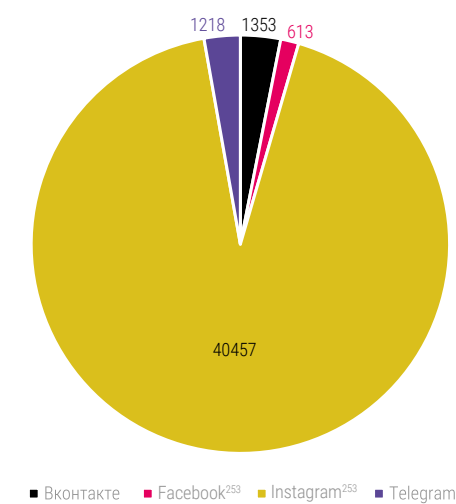
VK

www.vk.com/thirdplace_ru

TG

www.t.me/thirdplaceru

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁵³



²⁵³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Анализ активности и структуры аудитории Культурного пространства «Third Place»

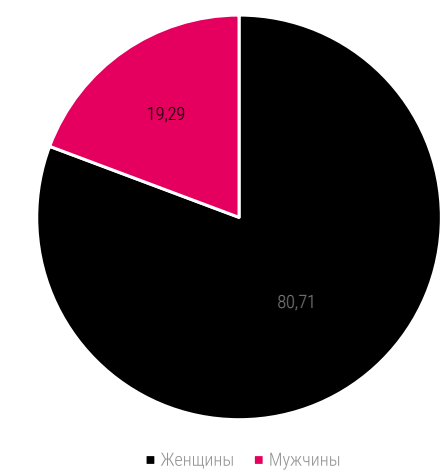
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁵⁴ в 2022 году.

0.3 %

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



²⁵⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

График распределения подписчиков аккаунта по странам

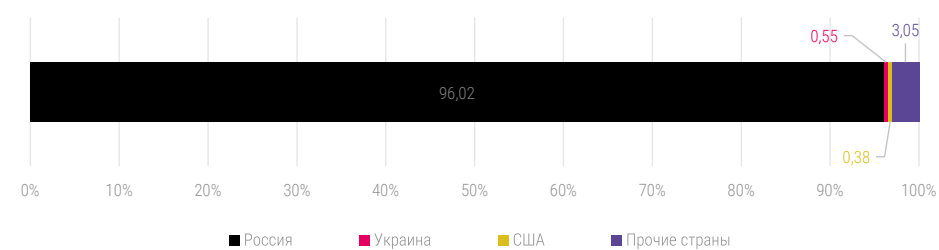
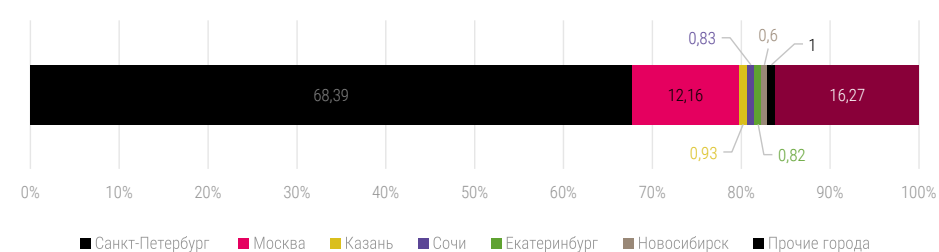


График распределения подписчиков аккаунта по городам



Я думаю, мы уникальны сочетанием сфер гостеприимства, ресторанных услуг, арт-рынка, выставочного пространства, событийного рынка, научного лектория, технологий блокчейна, искусственного интеллекта, других IT-технологий. Мы занимаемся продвижением искусства, сочетаемого с современными технологиями, и приводим к искусству людей, занятых в мире технологий. Я вижу, что концепция Третьего места как места встречи, которую мы декларировали при открытии, постепенно воплощается на практике.



Ольга Звагольская
сооснователь, идеолог и инвестор проекта Культурное пространство «Third Place



Арсенал (The Temple of Deer)

(неофициальный креативный кластер)

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



1711 г.

По указу Петра I основан завод «Арсенал» как «пушечные литейные мастерские» — ряд деревянных зданий, в которых начались работы по литью пушек и артиллерийских снарядов.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo511679.html>



1844–1849 гг.

Строительство здания завода «Арсенал» по проекту архитектора А.П. Гемилиана.

Источник: <https://pastvu.com/p/183769>



Станислав Попов
генеральный директор

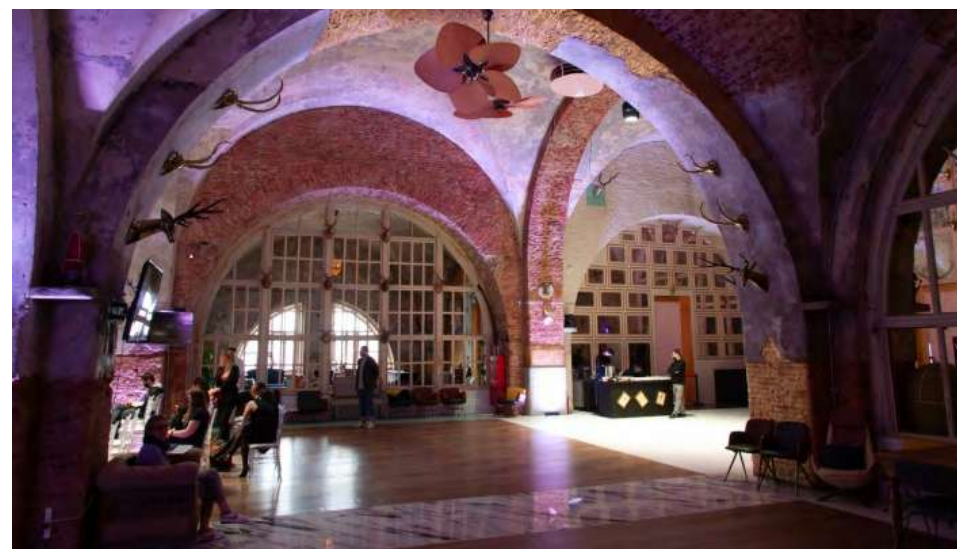
Адрес

9 г. Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 1
59.954954, 30.371589

Контакты

🌐 www.tod.show

The Temple of Deer — комплекс исторически ценных строений на территории бывшего завода «Арсенал», расположенных вдоль набережной Невы.



Источник: <https://petersburg24.ru/place/temple-of-deer-hram-olenya>



2001 г.

Здание включено в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», переведено в памятники архитектуры регионального значения.

Источник: <https://www.citywalls.ru/photo509765.html>



2021 г.

Открытие пространства «The Temple of Deer».

Источник: <https://where.ru/post/18807/>

Более 15 000 м², которые прямо сейчас превращаются силами группы Placebo/25 в мультимедийную концертную площадку нового поколения на 4500 гостей, андеграундный ночной клуб, комплекс фотостудий, азиатский велнес-спа, крупный фуд-маркет с аутентичными мировыми концепциями, рестораны, мебельный концепт-стор, ритейл авеню фешн-брендов, коворкинг зона и флагманские ивент-пространства LOFT HALL.

Концертный комплекс внутри Temple of Deer это: 8 авторских баров, более 50 киловатт и 55 источников звука от французского бренда Hi-End оборудования L-acoustic, более 100 кв.м. светодиодных экранов нового поколения, премиальный комплект бэклайна и гримерные комнаты артистов, оборудованные по стандарту 5-звездочного отеля.

В правой части бывшего завода «Арсенал» расположится фуд-маркет на более чем 50 концепций, с авторской барной улицей. В здании расположено 5 пространств для поп-ап проектов, которые принимают гастроли европейских зарубежных ресторанных команд и бармендеров.²⁵⁵

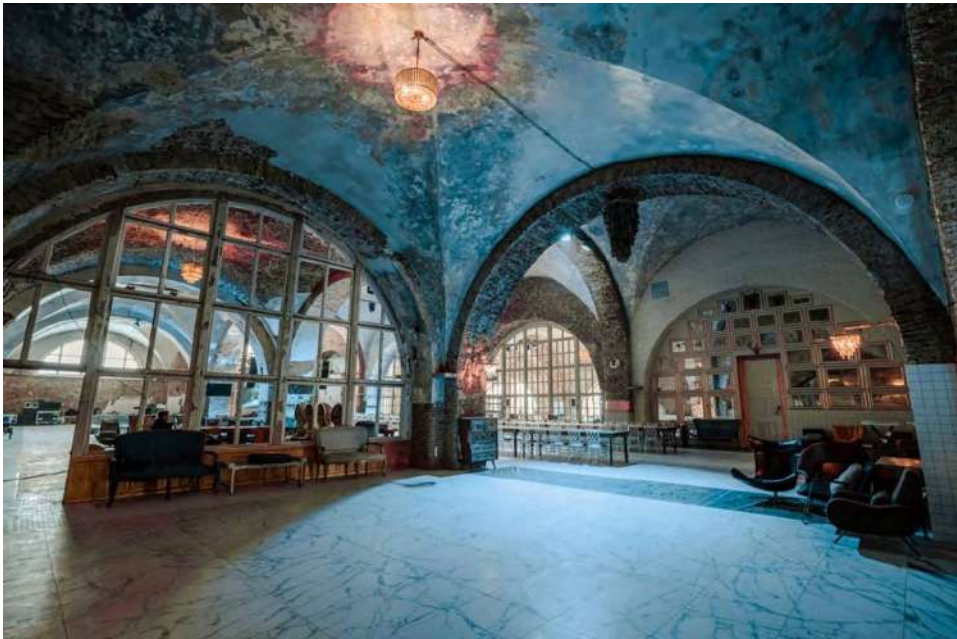


Источник: <https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/concept/temple-of-deer-v-byvshikh-tsekhakh-zavoda-arsenal-sankt-peterburg-rossiya/>

²⁵⁵ <https://vk.com/templeofdeer?w=club202734511>



Источник: https://www.rbc.ru/spb_sz/27/02/2021/603896719a7947499de11b3f



Источник: <https://www.sobaka.ru/city/urbanistics/126961>

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Плацебо-25») является якорным арендатором объекта.

Примечание: на момент обследования у УК в аренде находятся 15 000 м² от всего объема.

Услуги УК:

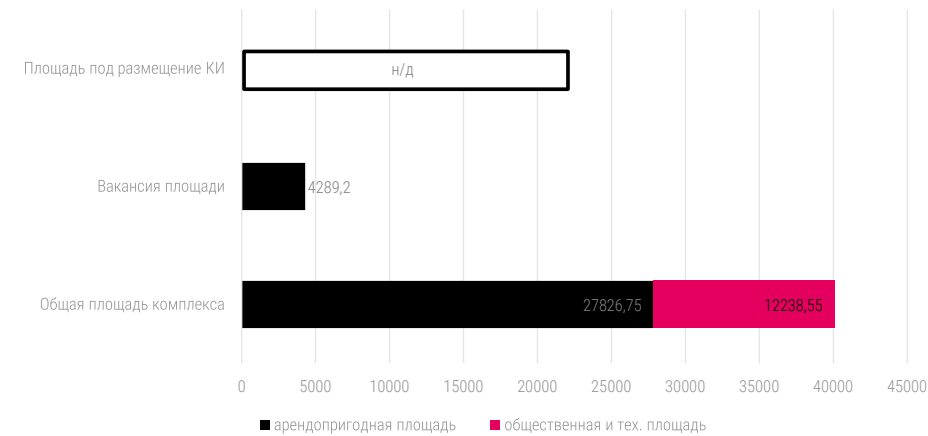
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организации зрелищно-развлекательных мероприятий,
- деятельность в сфере ресторанного обслуживания,
- предоставление временного проживания (в виде гостиниц).

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,7737 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 40 065,3 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа поэтажных планов объекта, размещенных УК на официальном сайте и в СМИ, а также данных ЕГРН.

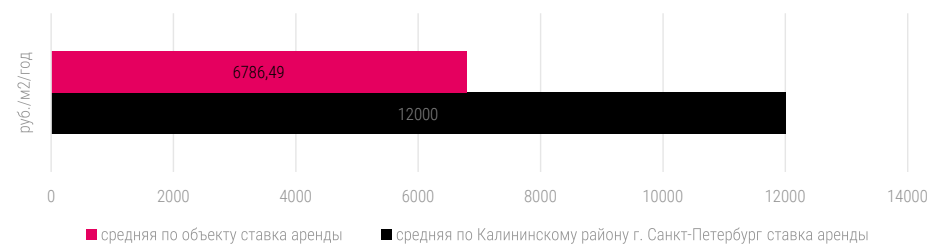
Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- event-зал — 1500 м²,
- VIP-зал — 500 м².

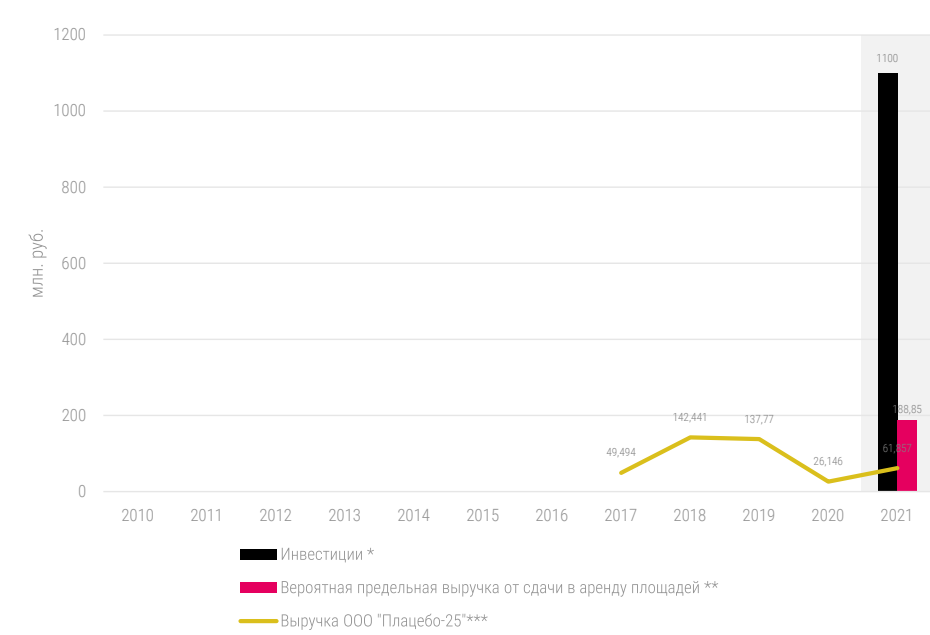
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы [cian.ru](https://spb.cian.ru/) по Калининскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа предложений на web-платформ (<https://spb.cian.ru/>) и УК.

Сводный график финансовых показателей



* Объем инвестиций указан по данным СМИ (https://www.dp.ru/a/2021/06/09/Dohodnie_mesta).

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

*** Данные о выручке ООО «Плацебо-25» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс. В связи с тем, что ЮЛ, управляющее частью объекта, 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)

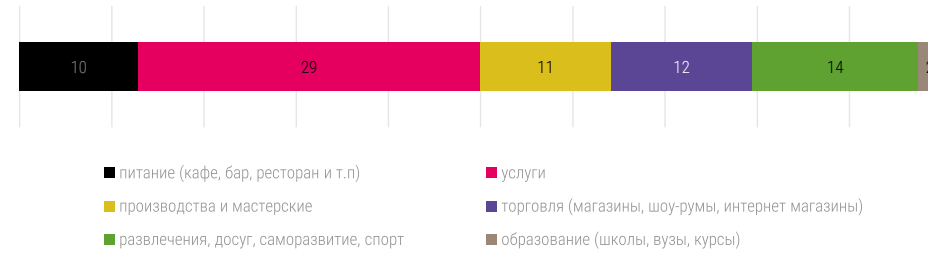
Общее число резидентов — 78*

* 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 по предоставлению различных услуг. Специализация в форме отбора и поддержки отдельных представителей креативных индустрий на объекте не выявлена.

Согласно анализу социальных сетей²⁵⁶, за 2021 год в пространстве «Арсенал» было проведено 14 мероприятий.

²⁵⁶ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁵⁷

INST

www.instagram.com/templeofdeer²⁵⁷

FB

www.facebook.com/Templeofdeer²⁵⁷

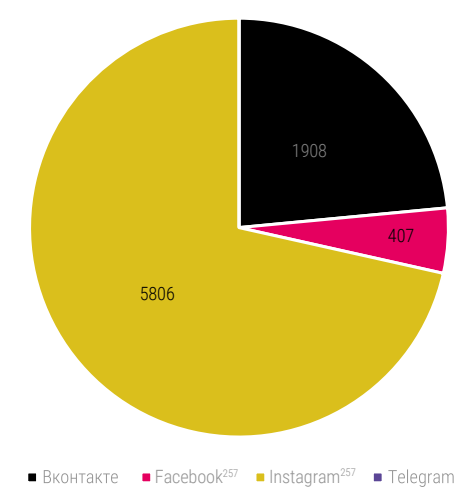
VK

www.vk.com/templeofdeer

TG

www.t.me/templeofdeer

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁵⁷



²⁵⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории пространства «Арсенал»

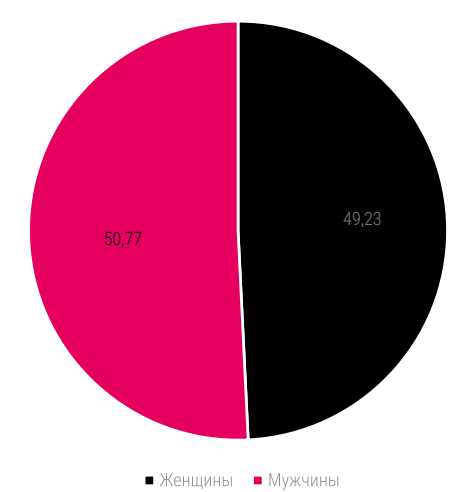
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁵⁸ в 2022 году.

80.2 %

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



²⁵⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

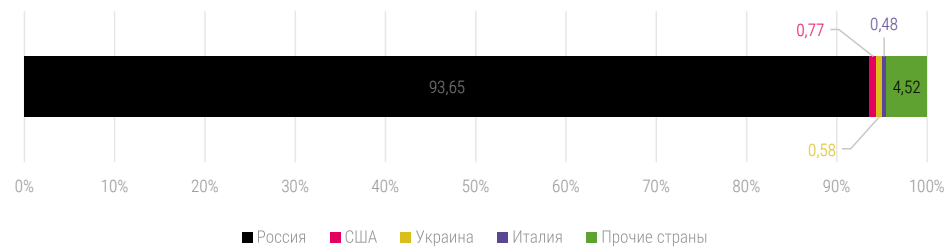
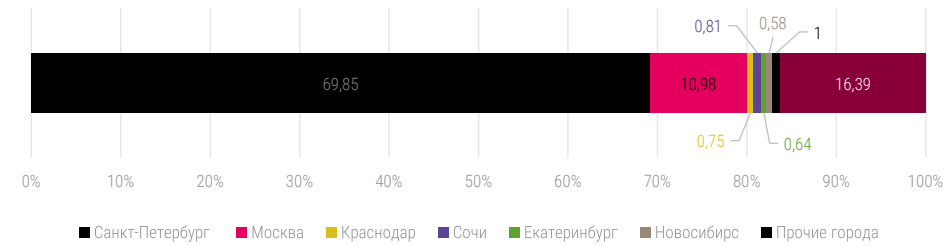


График распределения подписчиков аккаунта по городам



**Глава 4
Южный
Федеральный округ**



Южный Федеральный округ

Регионы Южного Федерального округа (далее ЮФО) в целом отмечены позитивной динамикой распространения креативных кластеров, несмотря на закрытие в 2021 г. высокогорного креативного кластера «Flacon 1170». Анализ прироста по годам креативных кластеров в округе показывает плавный рост начиная с 2010 по 2016 год, после чего число кластеров стабилизировалось на отметке 5 единиц вплоть до 2021 года.

Согласно данным, полученным по результатам обследования регионов ЮФО, до 2030 года возможно появление 4-х новых кластеров в Ростовской области, Республике Крым и Республике Калмыкия суммарной площадью 27,4 тыс. м², что увеличит на 36% текущий объем действующих объектов в ЮФО, отнесенных к креативным кластерам*.

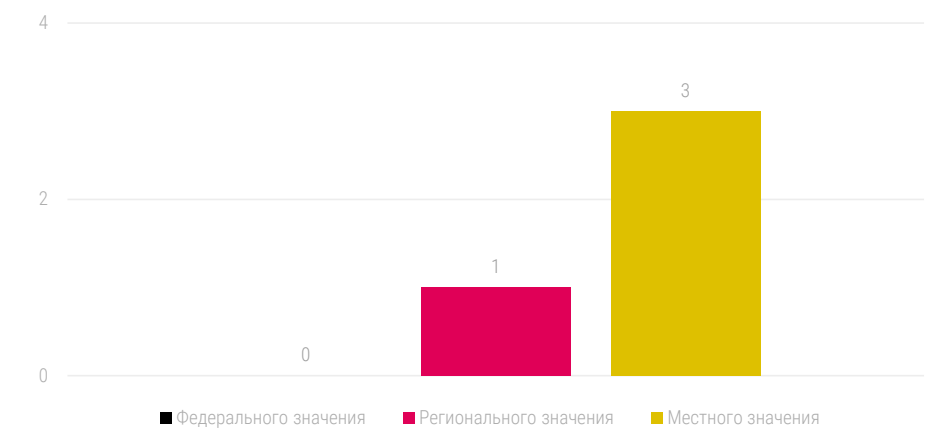
* Примечание. Также много лет ведутся общественные обсуждения возможности открытия креативного кластера на базе имущественного комплекса бывшего Астраханского ликёрово-дочного завода. Данный объект в прогнозных показателях не учитывался.

Действующие объекты занимают 6,67 Га городских территорий, а к 2030 году с учетом новых объектов общая площадь занимаемых территорий может составить 10,8 Га.

Наиболее старым кластером в округе является Пространство «Табачка. Центр», открытое в 2010 году, г. Ростов-на-Дону (Ростовская область).

Наиболее молодым кластером в ЮФО до 2021 года являлась Дизайн резиденция «FLACON 1170», открытая в 2016 году (Краснодарский край) и завершившая свою работу в августе 2021 года. Такими образом на 2022 год из наиболее молодых и действующих кластеров в округе является Дизайн-завод ЗИП (Технопарк ЗИП), открытый в 2014 году.

График распределения действующих креативных кластеров по уровню значения в ЮФО (ед.)*

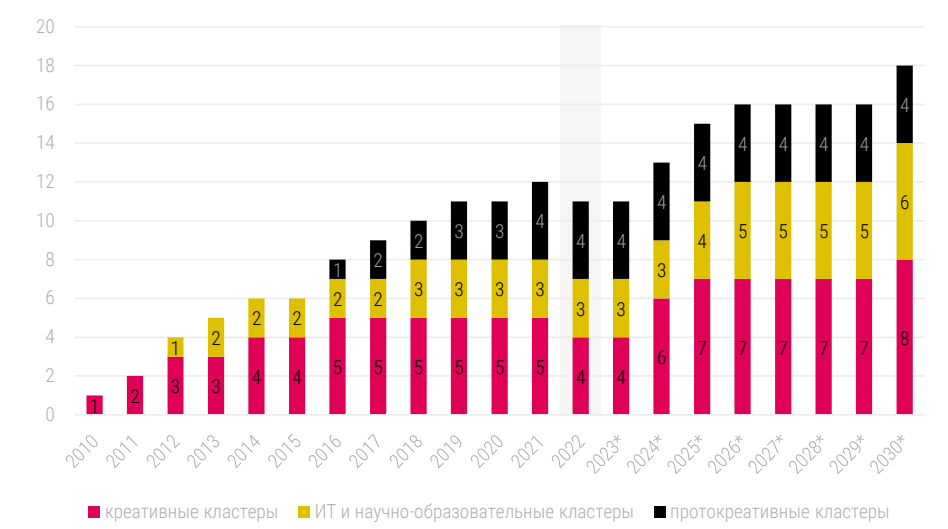


* Данные приведены на 2022 год без учета ИТ и научно-образовательных кластеров. Уровень значения кластера установлен согласно методологии, описанной в главе 2 настоящего атласа.

Далее приведены данные по ЮФО по установленным согласно методологии (см. главу 2) креативным кластерам в сравнении с группой ИТ и научно-образовательных кластеров, как специализированных объектов

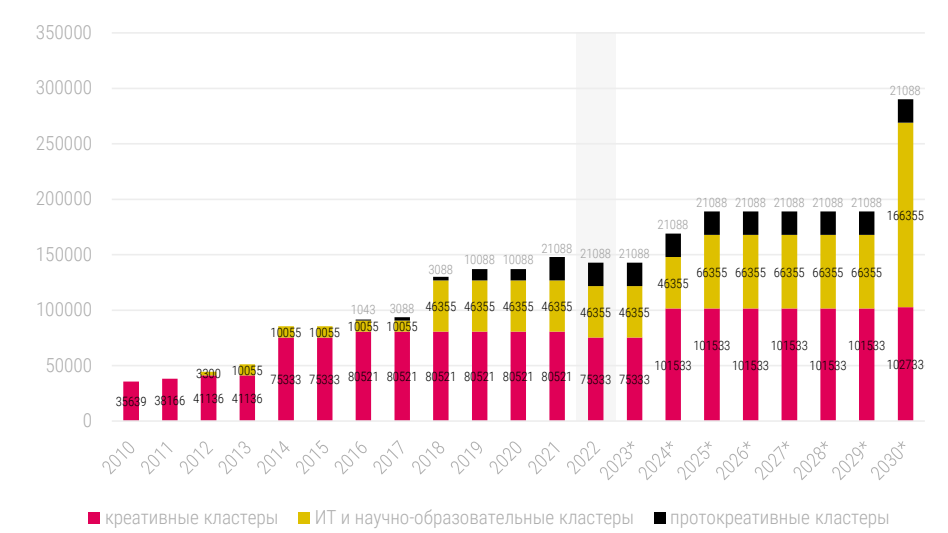
недвижимости, ориентированных на размещение предпринимателей из сферы НИОКР, образования и ИТ, представляющих высокотехнологичные отрасли креативных индустрий, и выявленных в рамках исследования протокреативных кластеров, имеющих потенциал к формированию креативного кластера, но не отвечающих в полной мере критериям оценки креативных кластеров (см. главу 2).

График динамики числа объектов по типам кластеров в ЮФО (ед.)



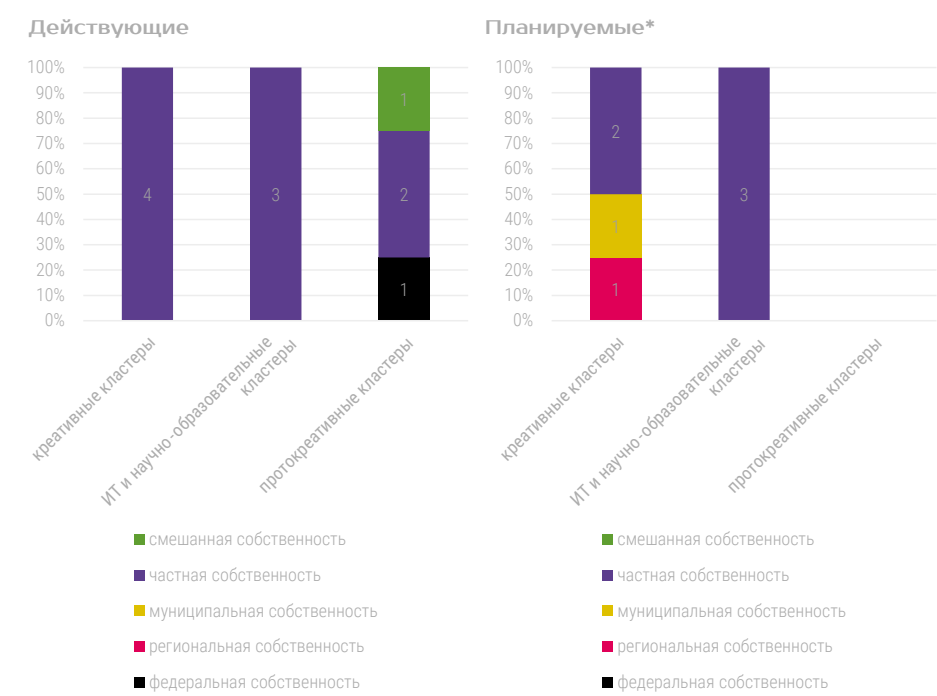
* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График динамики объемов площадей по типам кластеров в ЮФО (м²)



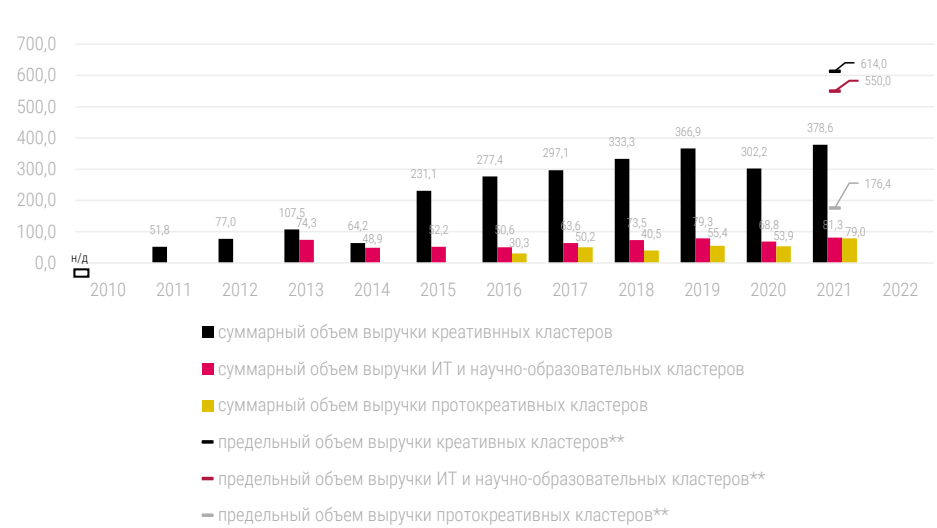
* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График распределения по типам собственности среди действующих и планируемых к открытию объектов ЮФО (%)



* Для протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График динамики совокупных объемов выручки УК по типам кластеров в ЮФО (млн руб.)*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

** Пределно возможное значение суммарной выручки установлено на основе данных о арендопригодной площади и ставках аренды в период 2021-2022 года на рассмотренных в исследовании объектах.

График структуры совокупного объема установленных инвестиций в инфраструктуру по действующим и планируемым к открытию объектам ЮФО (млн руб.)*



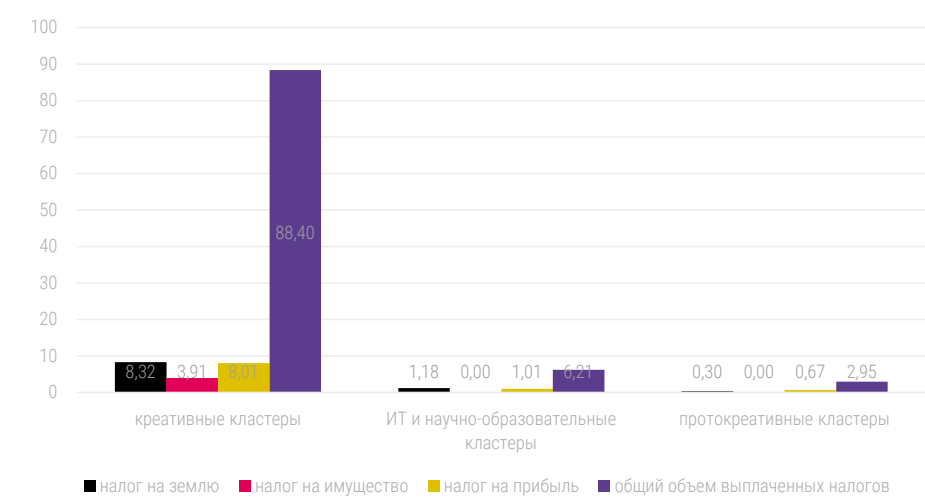
* Данные о суммарном объеме инвестиций основаны на публичной информации, размещённой в СМИ, в случае отсутствия публичной информации о инвестициях в объекты, объем вероятных инвестиций устанавливался экспертно, по минимально возможной оценке и исходя из общего состояния объекта.

** Для протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

Удельный объем инвестиций в инфраструктуру действующих объектов по ЮФО.

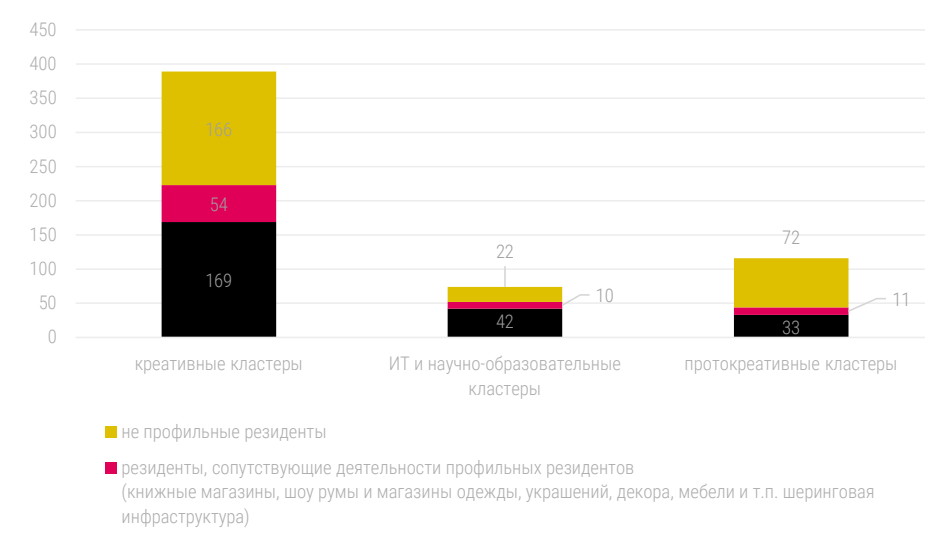
креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
5 708 руб./м²	11 865 руб./м²	8 363 руб./м²

График распределения суммарных объемов уплаченных налогов за 2021 год собственниками и УК действующих объектов по ЮФО млн руб.*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

График совокупного объема резидентов по всем действующим объектам в УФО по типам (ед.)*



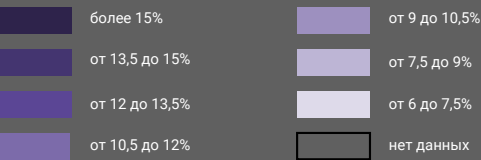
* На графике приведены данные по резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных предоставленных УК.

Удельная площадь от суммы площадей объектов на резидента по типам объектов ЮФО*

креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
193,65 м²/ед.	626,42 м²/ед.	181,79 м²/ед.

* В расчете используются данные по всем резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных предоставленных УК.

ДОЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ (ООО и ИП)
В СФЕРЕ КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ



★ региональный центр

ЦИФРАМИ ОБОЗНАЧЕНЫ

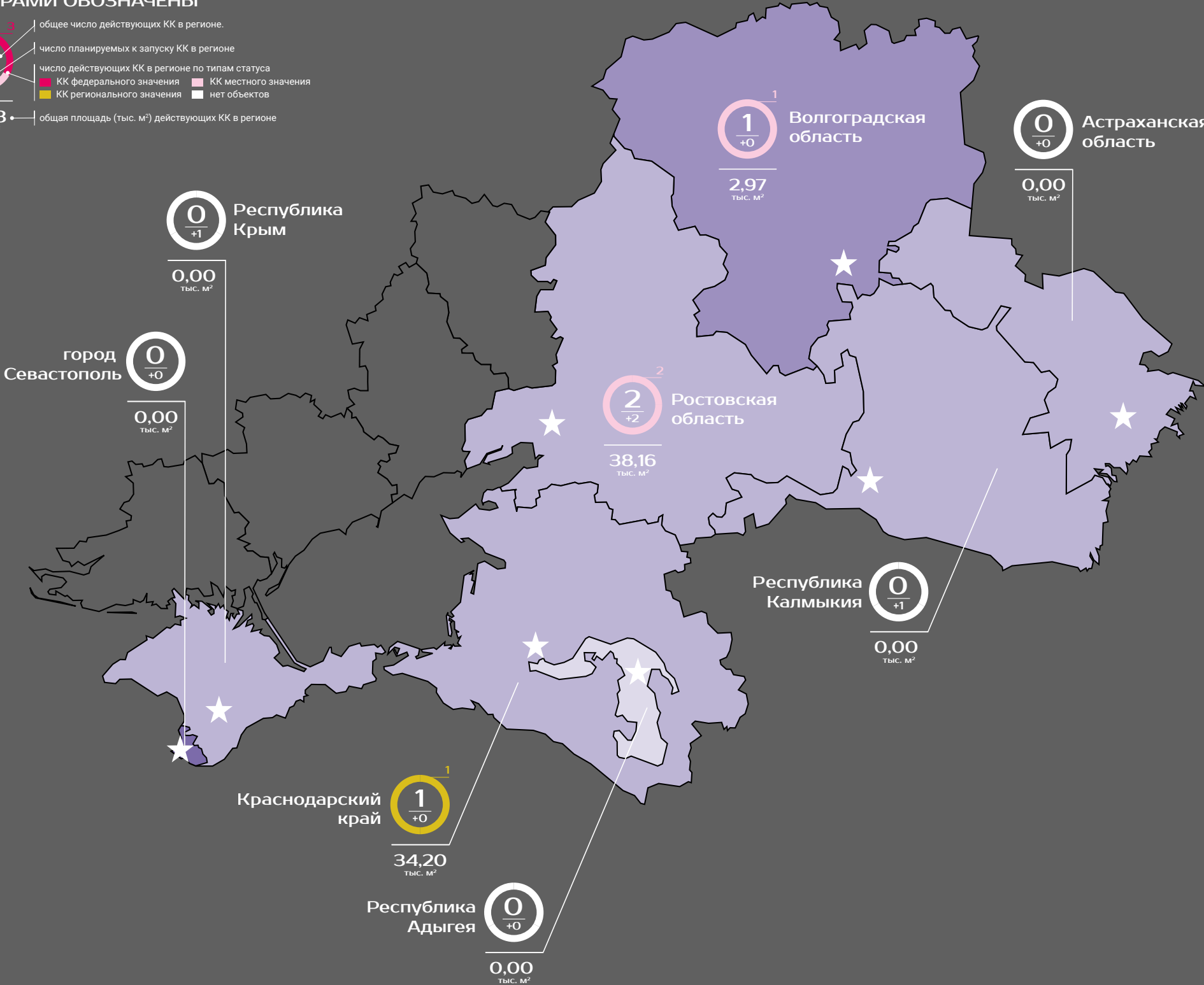
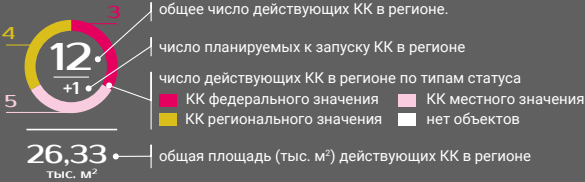
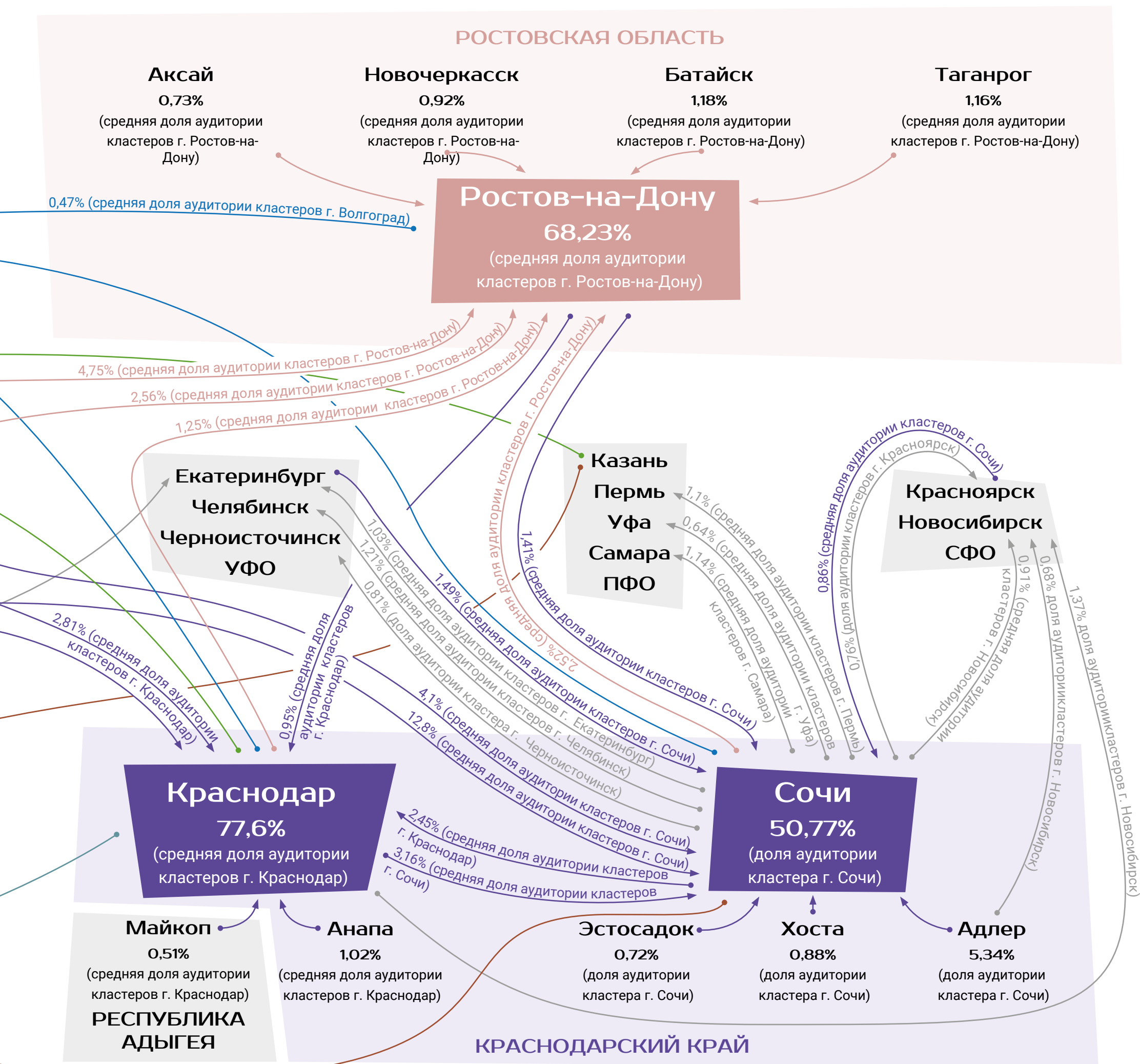


Схема составлена на основе анализа социальных сетей действующих, планируемых и закрытых креативных кластеров округа.







Дизайн-завод ЗИП (Технопарк ЗИП)

Креативный кластер
регионального значения.
Статус на 2022 год — действующий



Сентябрь 1937 г.

Выпущено постановление СНК СССР о начале строительства завода, который должен был стать крупнейшим в стране предприятием по производству электроизмерительных приборов.

Апрель 1939 г.

Выпуск первой партии приборов на заводе.

Источник: <https://www.instagram.com/p/Bw1N5mDnOux/>²⁵⁹

²⁵⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

5 декабря 1949 г.

Организация на заводе собственного специального конструкторского бюро по разработке электроизмерительных приборов.

Источник: <https://pastvu.com/p/336669>

1993 г.

Предприятие приватизируется и акционируется.



Дмитрий Барышников
генеральный директор
АО «Краснодарский
ЗИП»

Адрес

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, 5 лит. Б, лит. Х
45.062956, 38.991224

Контакты

🌐 www.zipzavod.ru

✉ zip@zipzavod.ru

☎ 8 (989) 280-00-01

**Сегодня Дизайн-завод
ЗИП (Технопарк ЗИП) – это
сосуществование завода, новых
крупных производств, арт-кластера
и мастерских способствующих
поддержанию и развитию технопарка,
создающих среду обитания, которая
открывает новые возможности для
создания и ведения разного рода
бизнеса.**



1993–2002 гг.

Распродажа отдельных зданий предприятия, вместе с земельными участками.

2002 г.

Завод упразднен.

Источник: <https://stalkers.info/gotovye-dekoratsii-k-ohotnikam-za-privideniyami-zabroshennyj-krasnodar/4/>

2014 г.

Открытие арт-кластера «Дизайн-завод ЗИП».

с 2020 г.

На территории реализуется проект создания технопарка ЗИП.

Источник: https://www.instagram.com/p/B2UQIO_I_gI/ ²⁶⁰

²⁶⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

В середине 2010-х на территории завода ЗИП стихийно сложился творческо-производственный кластер, объединяющий небольшие производства (от кузнечных до мебельных), арт-мастерские, театральные мастерские и фотостудии, лофты и коворкинг.

В частности, помещения под мастерские там арендуют арт-группировка Resycle и художник Игорь Михайленко. Ранее на территории также размещалась арт-группа ЗИП, получившая свое название в честь завода измерительных приборов.²⁶¹

²⁶¹ <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/06/12/2018/5c0900c09a79475ee8fc140a>



Источник: <https://zipzavod.ru/#rent>

Благодаря совместно приложенным усилиям арендаторов и руководства завода, на основе синергии опыта, талантов и интеллектуального потенциала Краснодарский ЗИП наполняется интересными, уникальными проектами, становится более комфортным, дружеским, благоустроенным и продолжает развиваться.²⁶²

²⁶² <https://zipzavod.ru/#history>



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

Управление

Формат управления:

Управление объектом и прилегающей территорией, как и оказание услуг резидентам осуществляет компания собственник, ОАО «Краснодарский ЗИП».

Услуги УК:

- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана)

Льготы и преференции:

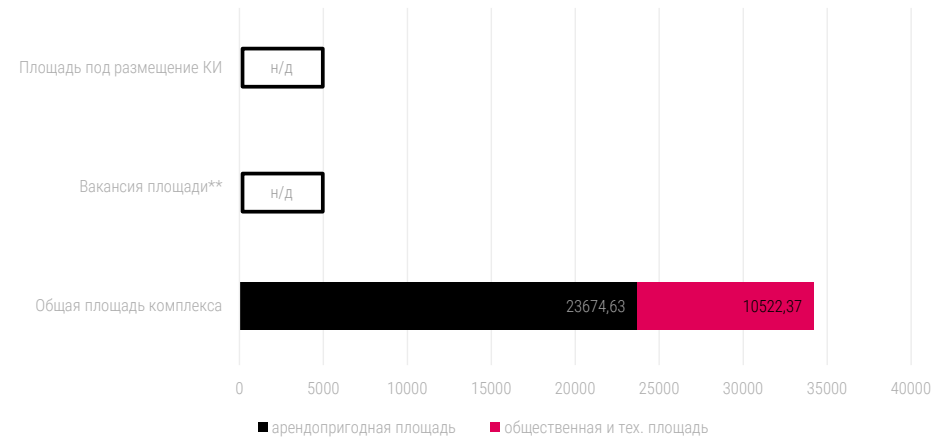
- налоговые каникулы (земля) первые 3 года,
- налоговые каникулы (имущество) на срок до 5 лет,
- снижение ставки налога на прибыль до 13,5 % на срок до 5 лет.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории – 3,6613 Га,
- общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 34 197 м²,*
- форма собственности – частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных представленных УК и данных ЕГРН.

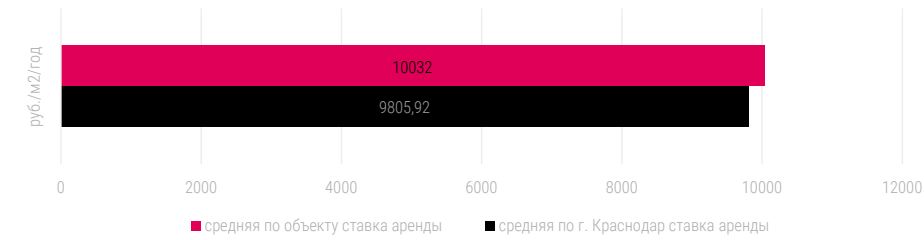
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией (собственником):

- конференц-зал – 110 м²,
- коворкинг.

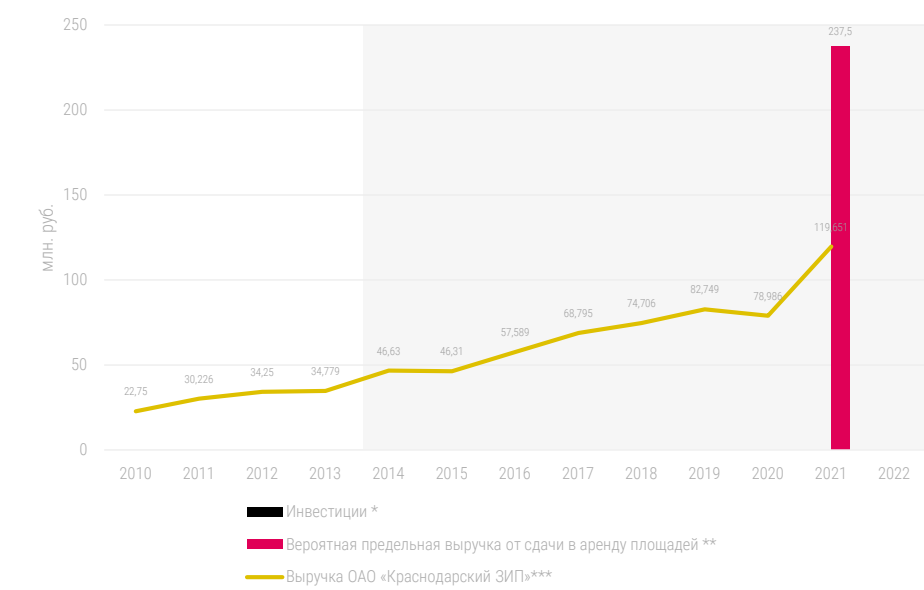
Финансово-экономические показатели

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



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по г. Краснодар.
Средняя ставка аренды на объекте указана на основе анализа предложений web-платформ (<https://neagent.info/>, <https://onrealty.ru/>) и данных УК.

Сводный график финансовых показателей



* Информации о производимых существенных инвестициях в объект в публичных источниках не обнаружено.

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

*** Данные о выручке ОАО «Краснодарский ЗИП» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов – 115.*

* 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.)

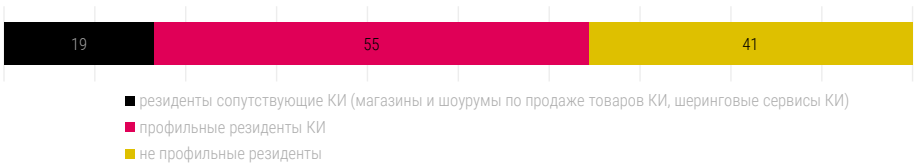
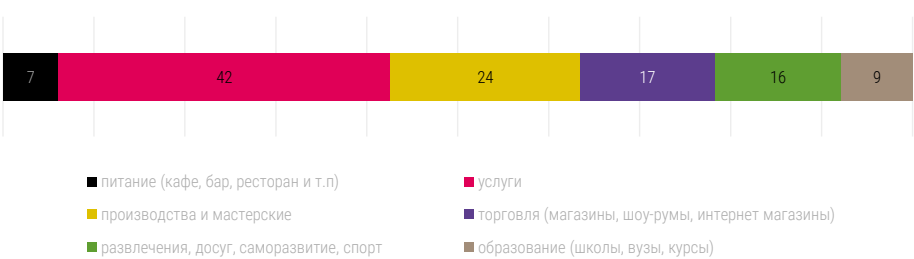


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Согласно графикам структуры резидентов видно, что наибольшее число резидентов представлены сферой услуг. УК не имеет публичной политики отбора и поддержки профильных резидентов, однако в рамках кластера сложилось ядро профильных резидентов, представляющих услуги в сфере фотографии.

Анализ социальных сетей Дизайн-завода ЗИП (Технопарк ЗИП) показал, что за 2021 год было проведено 21 мероприятия.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁶³

INST

www.instagram.com/zipzavod²⁶³

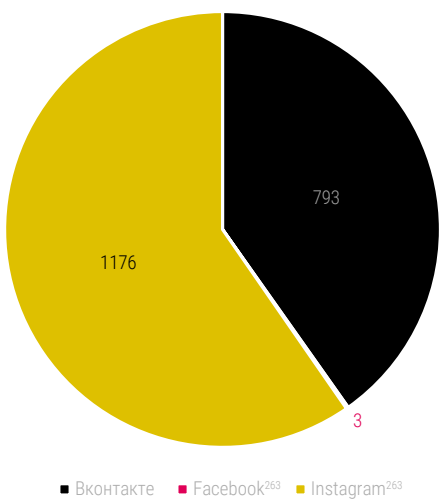
FB

www.facebook.com/people/ЗипЗавод/100066898972642²⁶³

VK

www.vk.com/ziparendakrasnodar

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁶³



²⁶³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Дизайн-завода ЗИП (Технопарк ЗИП)

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁶⁴, в 2022 году.

1.4 %

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

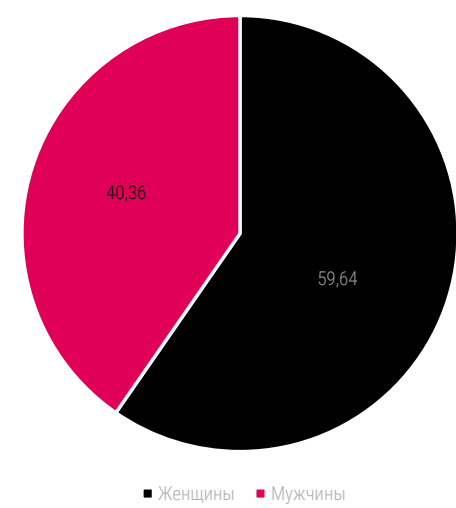


График распределения подписчиков аккаунта по странам

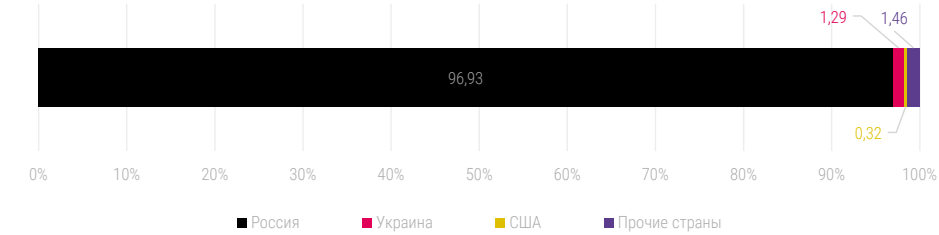
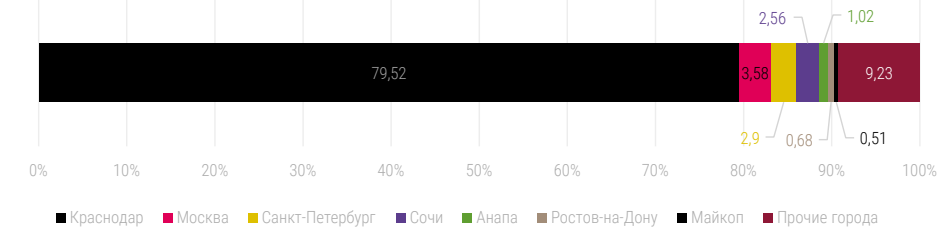


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁶⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



...Арт-кластер пришел случайно – на большие окна. Конечно, у нас уже брали помещения под свои мастерские художники: арт-группировка, которая так и называется – «ЗИП» (они снимали сначала мастерскую в здании, где сейчас расположено заводоуправление, потом переселились в другое помещение, а затем переехали в центр города), арт-группа Recycle – ребята до сих пор с нами, их мастерская расположена на дальних рубежах, в здании «Литер Ц», я слышал, что в прошлом году они здесь готовили свой проект для Венецианской биеннале. Но вообще-то мы долгое время хотели создать на базе ЗИПа технопарк и с этой инициативой обращались в администрацию города и края. У нас есть производственные мощности..²⁶⁵



Дмитрий Барышников
генеральный директор АО «Краснодарский ЗИП»

²⁶⁵ <https://kubnews.ru/obshchestvo/2018/04/12/krasnodarskiy-zip-vmesto-rabochikh-khudozhnikov-i-peyntbol/>



Креативный кластер «ИКРА»

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год — действующий



1964 г.

Принято решение о строительстве Волгоградского речного вокзала.

1967–1989 гг.

Строительство Волгоградского речного вокзала по проекту ленинградский архитектора Тимофея Садовского.

Источник: <https://bloknot-volgograd.ru/news/togda-i-seychas-rechnoy-vokzal-volgograda-i-legend-1123433>

1994 г.

Приватизация вокзала ОАО «Волгоградский речной порт».

Источник: <https://pastvu.com/p/1113739>

2000 г.

Открытие в помещениях речного вокзала ночного клуба «Пирания»



Александр Малашкин
основатель креативно-го кластера «Икра»



Дмитрий Тютков
идейный вдохнови-
тель инвестор проекта,
основатель и арт-ди-
ректор коммуника-
ционного агентства
«Tutkov&Budkov»



Игорь Будков
идейный вдохнови-
тель инвестор проекта,
основатель и арт-ди-
ректор коммуника-
ционного агентства
«Tutkov&Budkov»

Креативный кластер «Икра» —
простор для творчества, офисная
экосистема и место для событий.²⁶⁶
Это современный бизнес-кластер на
берегу Волги, объединивший молодых
предпринимателей из креативных
отраслей.

Адрес

Волгоградская обл., г. Волгоград, Набережная 62-й армии, д. 6
48.700970, 44.519397

Контакты

www.ikraspace.ru

contact@ikraspace.ru

8 (961) 074-55-11

²⁶⁶ <https://vk.com/ikraspace?w=club34727313>



2012 г.

Заккрытие ночного клуба «Пиранья».

Источник: <https://krivoe-zerkalo.ru/content/ushla-epokha-izvestnye-volgogradtsy-vspominayut-odinnadtsat-let-v-pirane.html>



2012 г.

Техническое открытие креативного кластера «Икра» (помещения ночного клуба перестроены в арт-пространство «Икра»).

17 июня 2013 г.

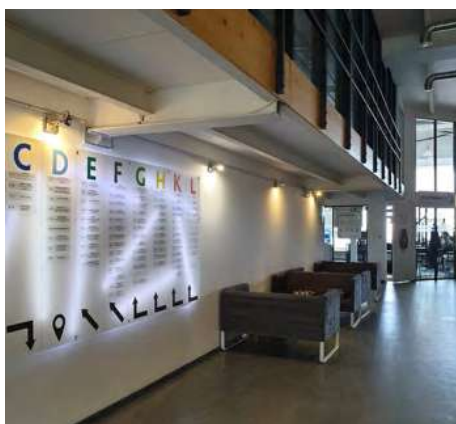
Официальное открытие креативного кластера «Икра».

Источник: <https://avatars.mds.yandex.net/get-altay/1974402/2a000001779caf4b600acc25e9ad37d40bc9/XXXL>

В 2012 году команда агентства TutkovBudkov взяла кредит, и совместно с партнёром, Александром Малашкиным построила креативное пространство «Икра» в здании речного порта. Сегодня здесь работают десятки креативных компаний, в том числе и TutkovBudkov. Офис агентства является якорным резидентом кластера «Икра» и занимает три этажа: на первом работают аккаунт-менеджеры, на втором — креативный отдел, а третий этаж используют для планёрок и встреч с клиентами.

Удобные офисы-студии, коворкинг, многофункциональный конференц-зал, кофейня и чайная, творческая атмосфера — все это создает благоприятные условия для рождения грандиозных идей и проектов.²⁶⁷ Здесь проходят различные мероприятия, концерты, лекции и пр.

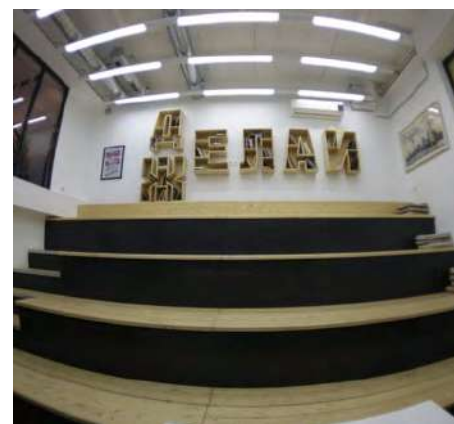
²⁶⁷ <https://sphaira.ru/kreativnoe-prostranstvo-ikra>



Источник: <https://avatars.mds.yandex.net/get-altay/4442047/2a0000017759cb75c4b925b7ffc4fa36d968/XXXL>



Источник: <https://avatars.mds.yandex.net/get-altay/1881734/2a0000016caf0470562a1f110db2b04f9947/XXXL>



Источник: <https://avatars.mds.yandex.net/get-altay/1546430/2a0000016caf0471a945c118225c0100976d/XXXL>

Управление

Формат управления:

управляющая компания кластера, ООО «ПИРАНЬЯ», арендует у собственника Волгоградского речного порта, АО «Волгоградский речной порт», помещение под реализацию проекта Креативный кластер «Икра» и оказывает услуг резидентам.

Услуги УК:

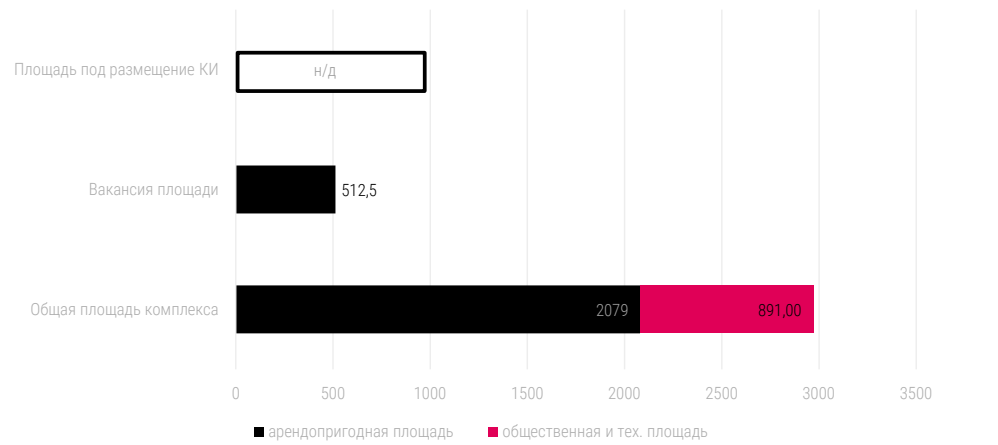
- сдача в аренду помещений резидентам;
- оказание услуг по содержанию помещений резидентов (уборка, охрана, снабжение и ремонт);
- помощь в подготовке, организация и проведение мероприятий;
- организация и проведение мероприятий по развитию резидентов;
- предоставление в аренду оборудования и шеринговой инфраструктуры.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории – 0,8126 Га,
- общая площадь имущественного комплекса на момент обследования составляет 2 970 м²,*
- форма собственности – частная.

* Примечание. Объект занимает часть здания Волгоградского речного порта, площадь указана по данным СМИ²⁶⁸ и информации web-портала <https://www.avito.ru/269>

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ и ЕГРН.

** Объем вакансии определен на основе данных, размещенных на официальном web-сайте объекта и web-платформе (<https://bcinform.ru/volgograd/ikra.html>).

²⁶⁸ <https://volgograd.bezformata.com/listnews/malashkin-prezentoval-pervij-v-volgograde/12280640/>

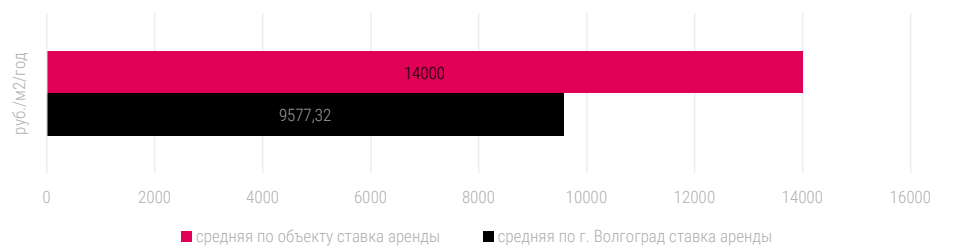
²⁶⁹ https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/mini-gostinitsa_hostel_470_m_2406126672

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

- коворкинг,
- конференц-зал,
- малый конференц-зал,
- hostel.

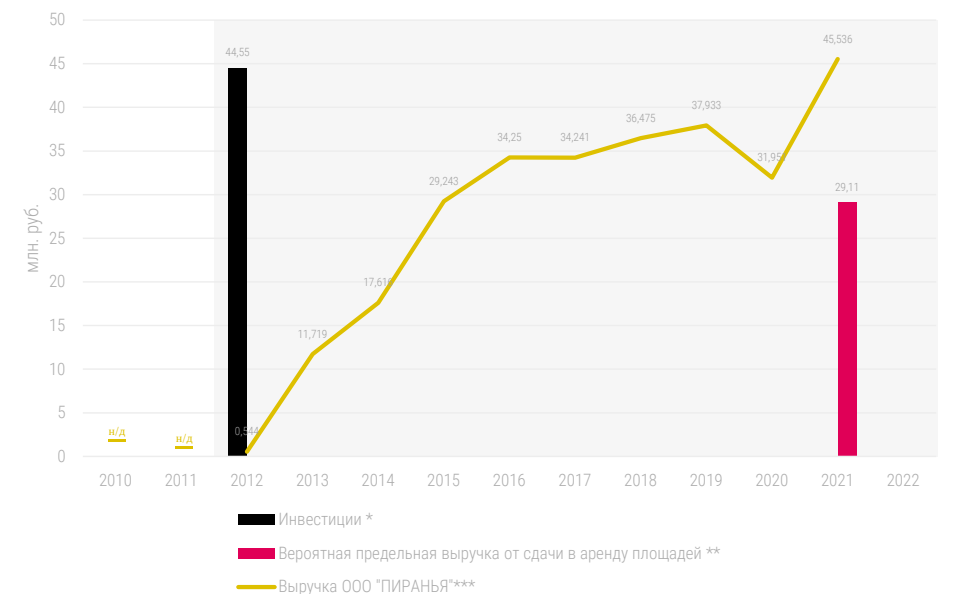
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web платформы cian.ru по г. Волгоград. Данные о средней ставке аренды на объекте указаны на основе анализ предложений web-платформы (<https://bcinform.ru/volgograd/ikra.html>).

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций в ремонт и реконструкцию помещений отсутствует. Основываясь на гипотезе необходимых расходов на м² и исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке - 15000 руб./м² проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в ремонт внутренних помещений объекта. Согласно расчету инвестиции в ремонт и приспособление пространства, в период 2012 г., могли составлять 44,5 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 «ПИРАНЬЯ» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

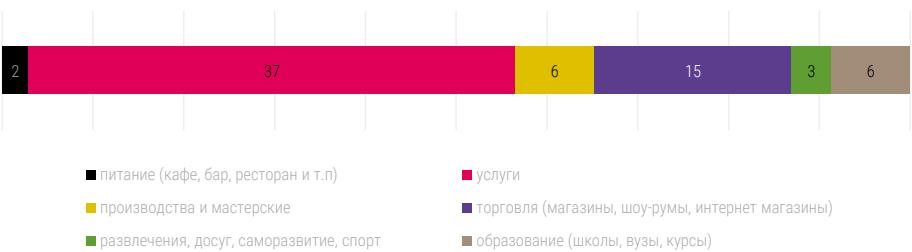
Общее число резидентов – 69.*

* 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 официальных web-сайтах объекта.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Согласно графикам структуры резидентов видно, что наибольшее число резидентов представлены сферой услуг. УК не имеет отраслевой или тематической специализации в части отбора и поддержки креативных предпринимателей. УК в целом ориентирована на привлечение резидентов из сферы креативных индустрий.

Анализ социальных сетей креативного кластера «Икра» показал, что за 2021 год было проведено 30 мероприятия.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁷⁰

INST

www.instagram.com/ikraspace²⁷⁰

FB

www.facebook.com/ikraspace²⁷⁰

VK

www.vk.com/ikraspace

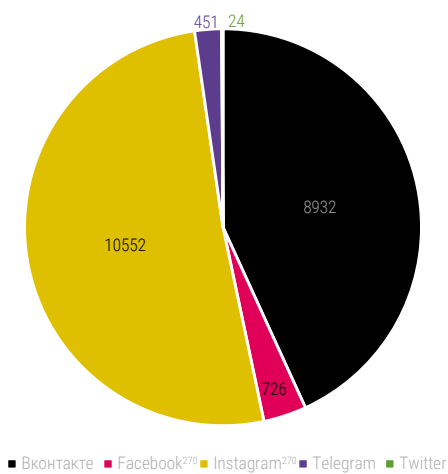
TG

www.t.me/ikra_space

TW

www.twitter.com/IKRA_SPACE

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁷⁰



²⁷⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Икра»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁷¹ в 2022 году.

3.3 %

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

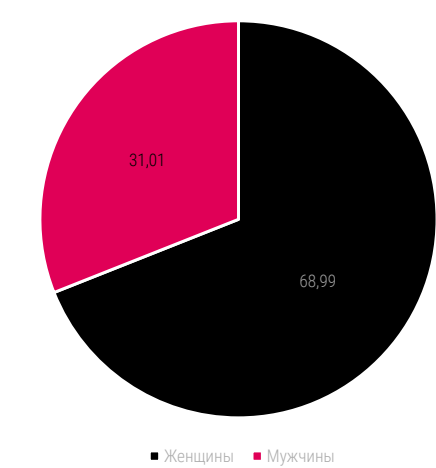


График распределения подписчиков аккаунта по странам

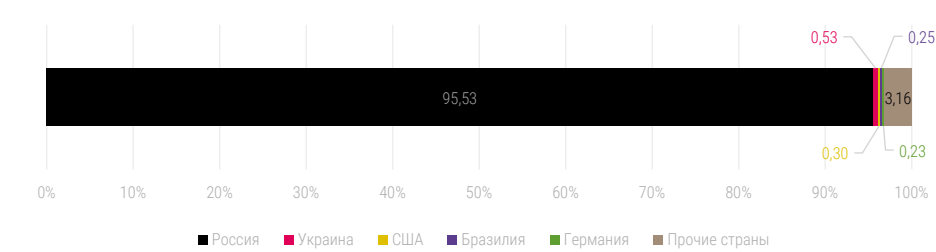
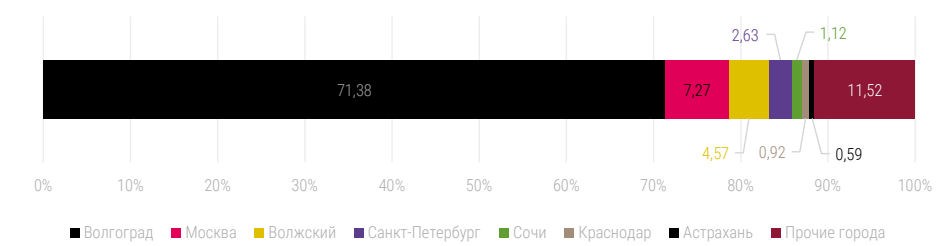


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁷¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.



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>

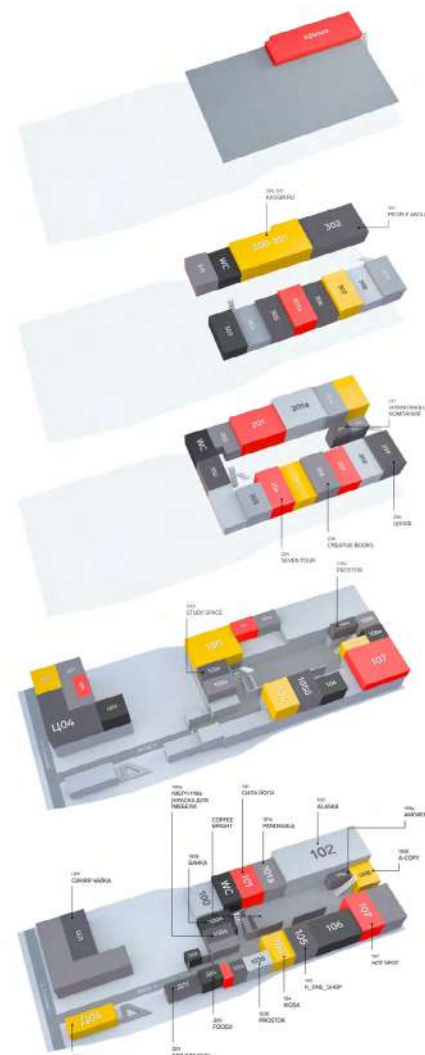
Кластер объединил точки фастфуда и кофейню, парикмахерские и студии макияжа, барбершоп и фотостудию, игротеки и велопрокат, школу фотографии, уникальные магазины и индивидуальные офисы, переговорные зоны и зал для мероприятий. Территория «C52» — «Главное здание», «Белый дом», «Синий дом», территория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

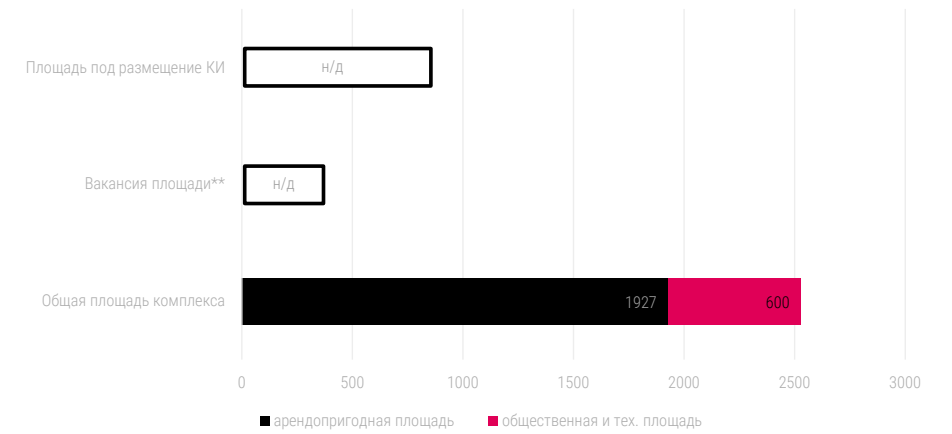
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- сдача в аренду оборудования,
- организация и проведение мероприятий,
- проведение совместных мероприятий с резидентами.

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.

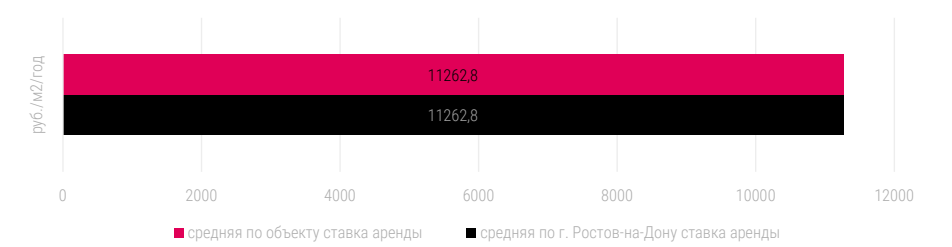
** Объем вакансии не определен в связи с отсутствием публичной информации о предложениях вакантных площадей на web-платформах (<https://cian.ru>, <https://www.avito.ru/>) и сайте УК.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией:

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

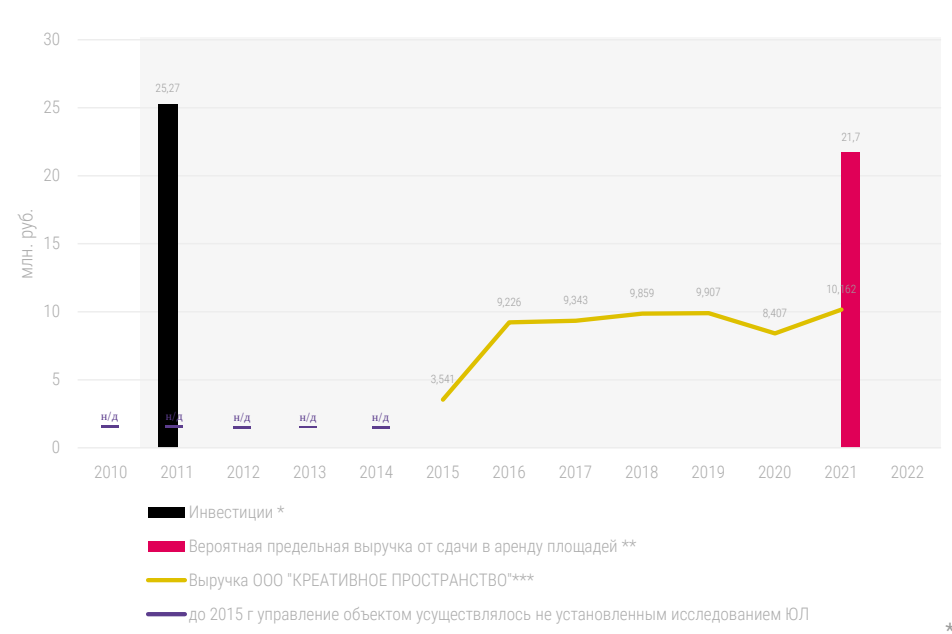
Финансово-экономические показатели

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)

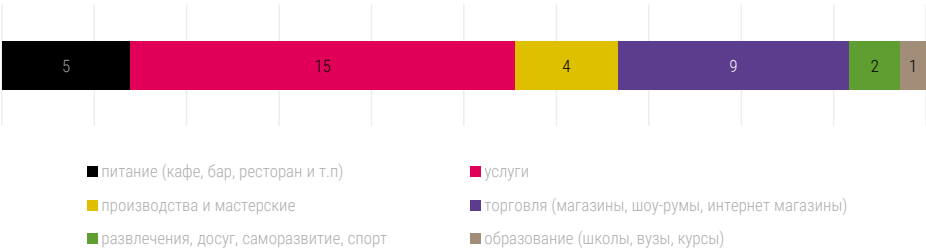
Общее число резидентов – 36.*

* 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

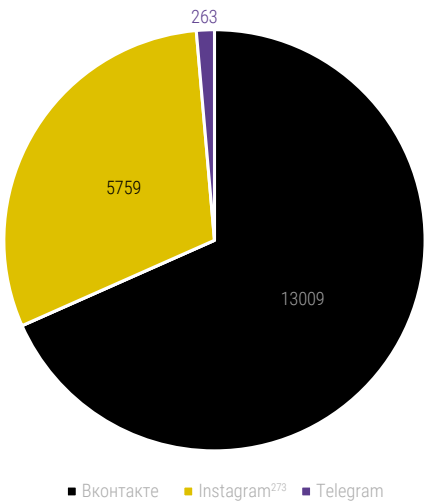
VK

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

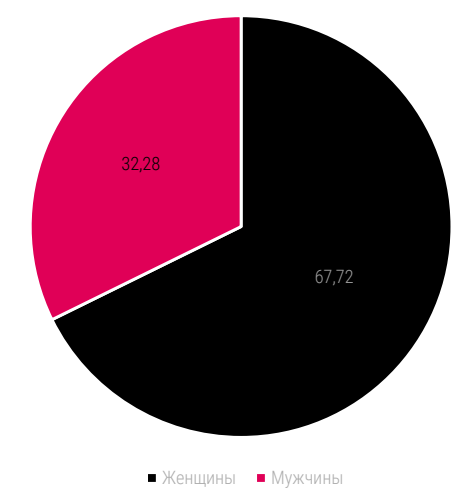


График распределения подписчиков аккаунта по странам

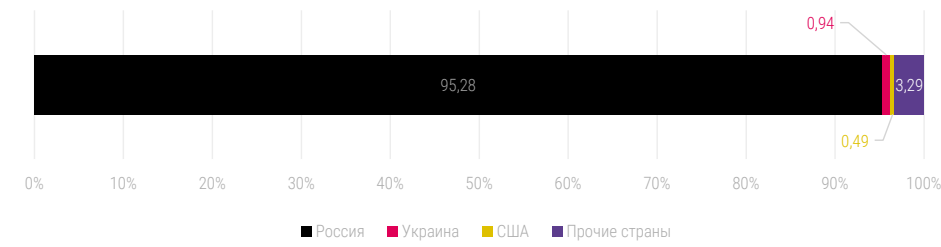
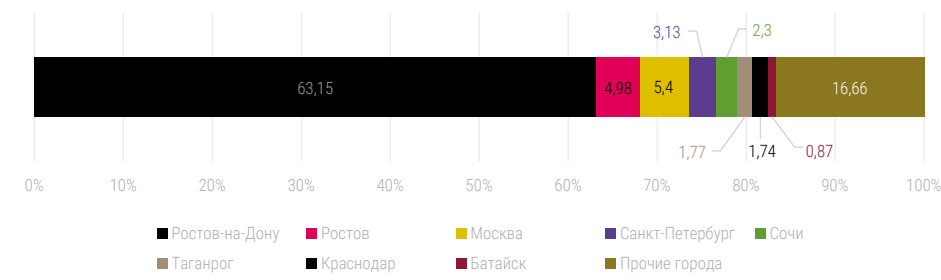


График распределения подписчиков аккаунта по городам



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»



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:

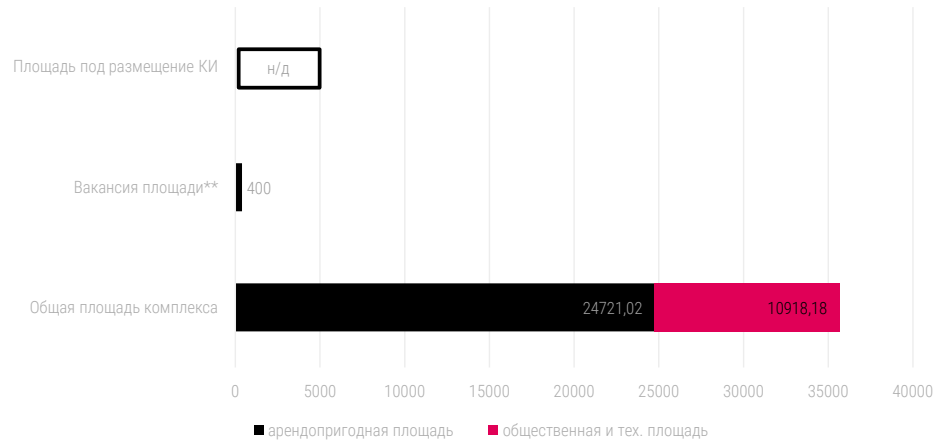
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- сдача в аренду оборудования,
- организация и проведение мероприятий.

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.

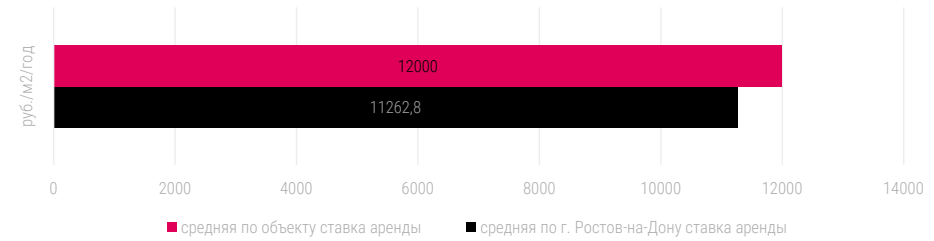
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформы (https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/1-y_etazh_v_zdaniy_tabachnoy_fabriki_400_m_2344974380)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется резидентами кластера:

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

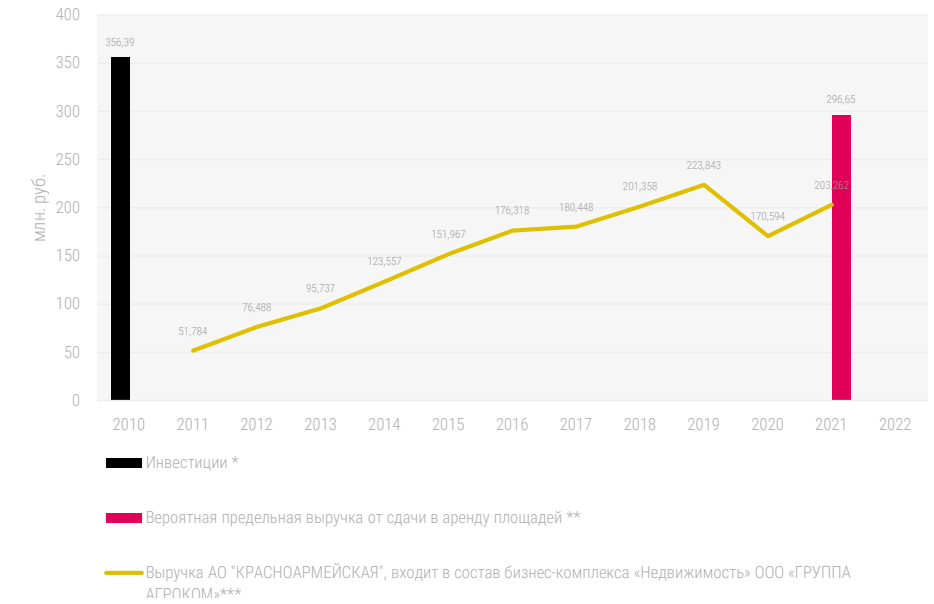
Финансово-экономические показатели

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 - 10000 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.)

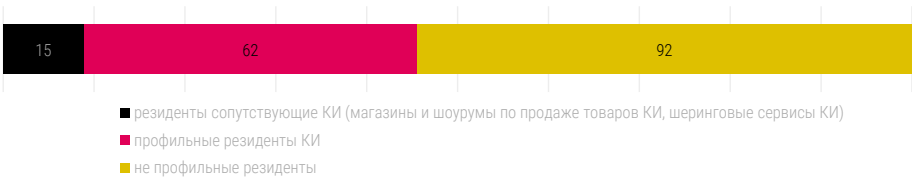
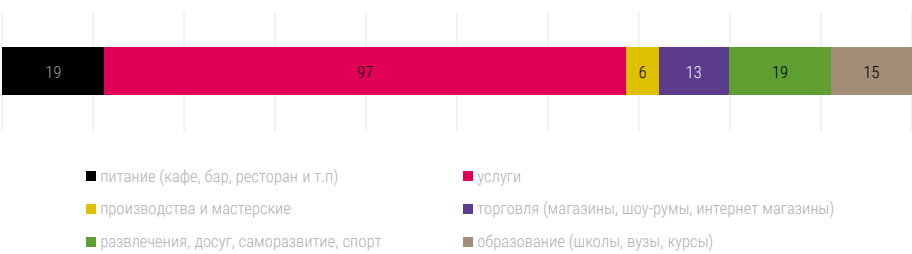


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



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

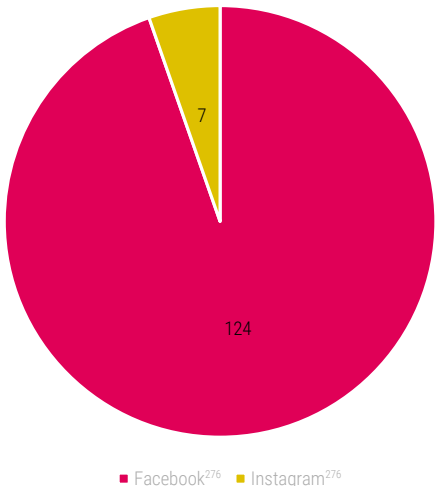
www.instagram.com/tabachka.center²⁷⁵

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

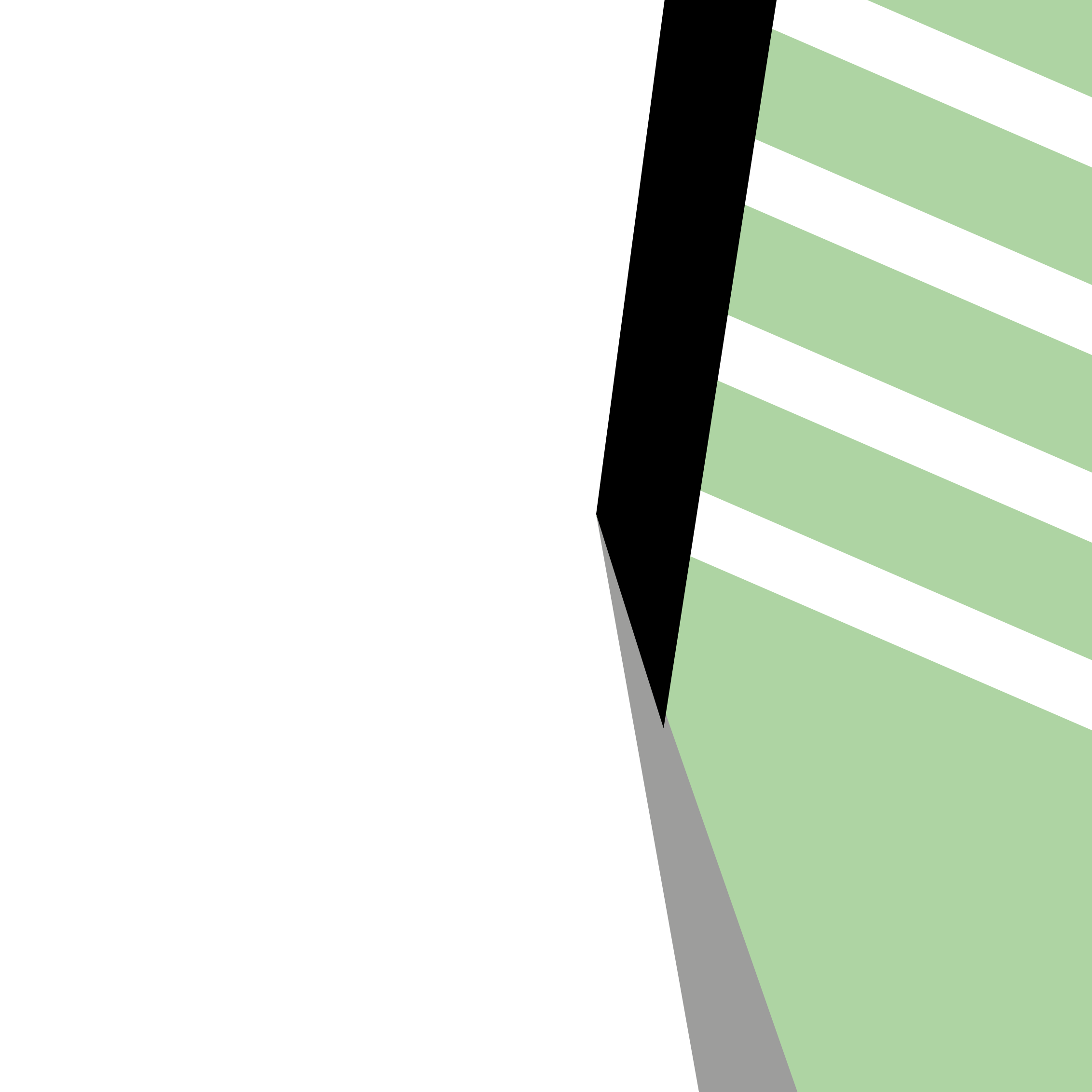


Сергея Зайченко
заместитель гендиректора ООО «Группа Агроком»,
директор бизнес-комплекса «Недвижимость»

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



Северо-Кавказский Федеральный округ

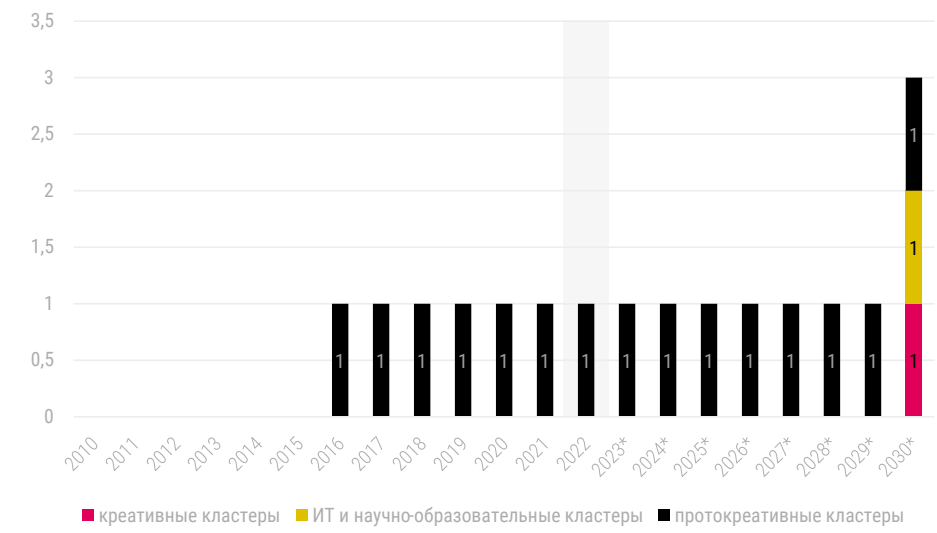
В регионах Северо-Кавказского Федерального округа (далее СКФО) по результатам проведенного анализа не было выявлено ни одного объекта соответствующего критериям отнесения к креативным кластерам.

При этом нужно отметить, что в разное время в округе совершались попытки создания и организации креативных кластеров. Так с 2016 года в г. Ставрополь действует протокреативный кластер «Спартак 8».

Согласно данным, полученным по результатам обследования регионов СКФО, до 2030 года возможно появление в г. Владикавказ, Республика Северная Осетия - Алания, 1-ого нового объекта, площадью 4,0 тыс. м².

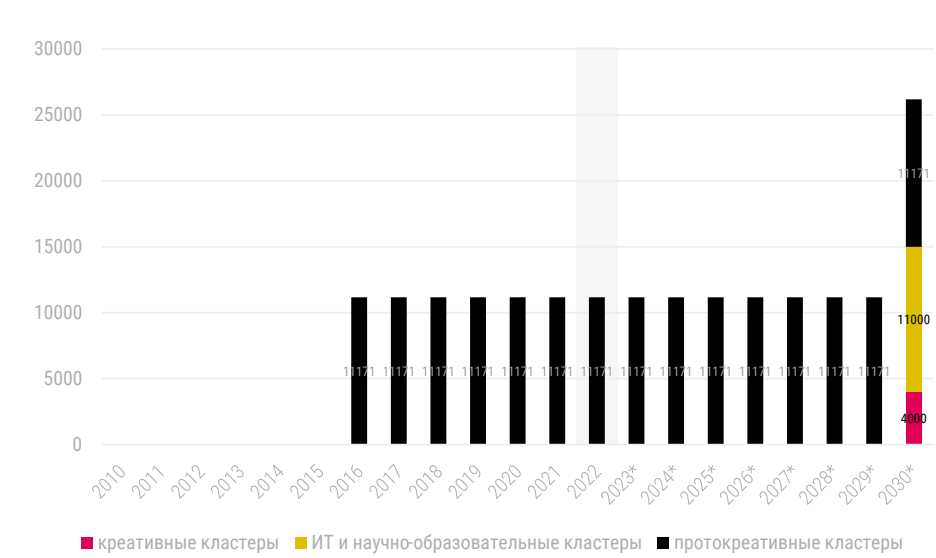
Далее приведены данные по УФО по установленным согласно методологии (см. главу 2) креативным кластерам в сравнении с группой ИТ и научно-образовательных кластеров, как специализированных объектов недвижимости, ориентированных на размещение предпринимателей из сферы НИОКР, образования и ИТ, представляющих высокотехнологичные отрасли креативных индустрий, и выявленных в рамках исследования протокреативных кластеров, имеющих потенциал к формированию креативного кластера, но не отвечающих в полной мере критериям оценки креативных кластеров (см. главу 2).

График динамики числа объектов по типам кластеров в СКФО (ед.)



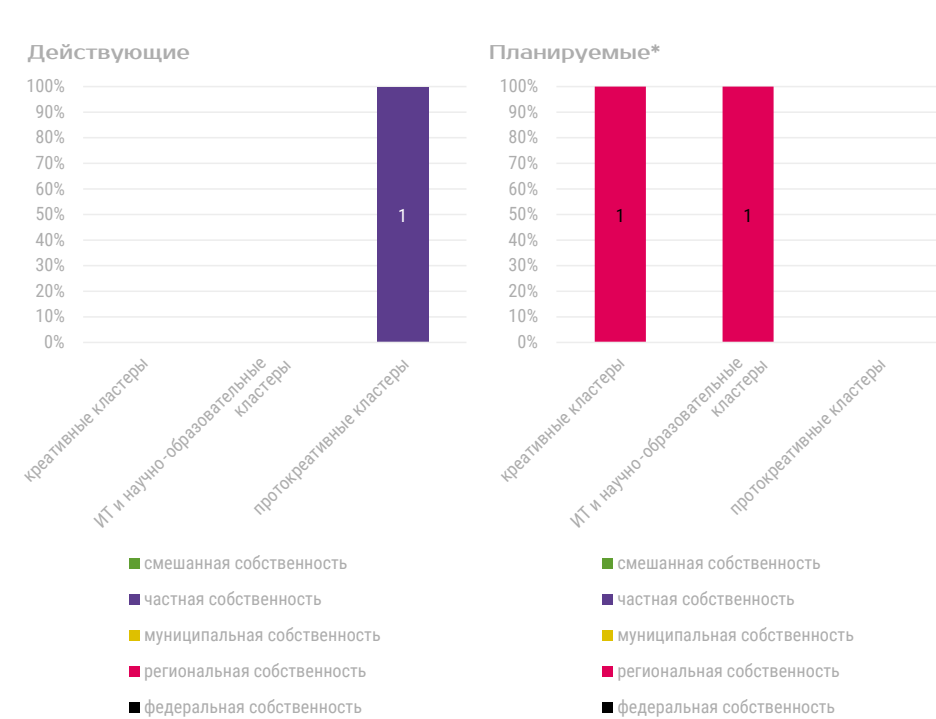
* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График динамики объемов площадей по типам кластеров в СКФО (м²)



* Прогноз основан на публичной информации, размещенной в СМИ, о намерениях открытия объектов в регионах. Для протокреативных кластеров данные прогноза не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

График распределения по типам собственности среди действующих и планируемых к открытию объектов СКФО (%)



* Протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

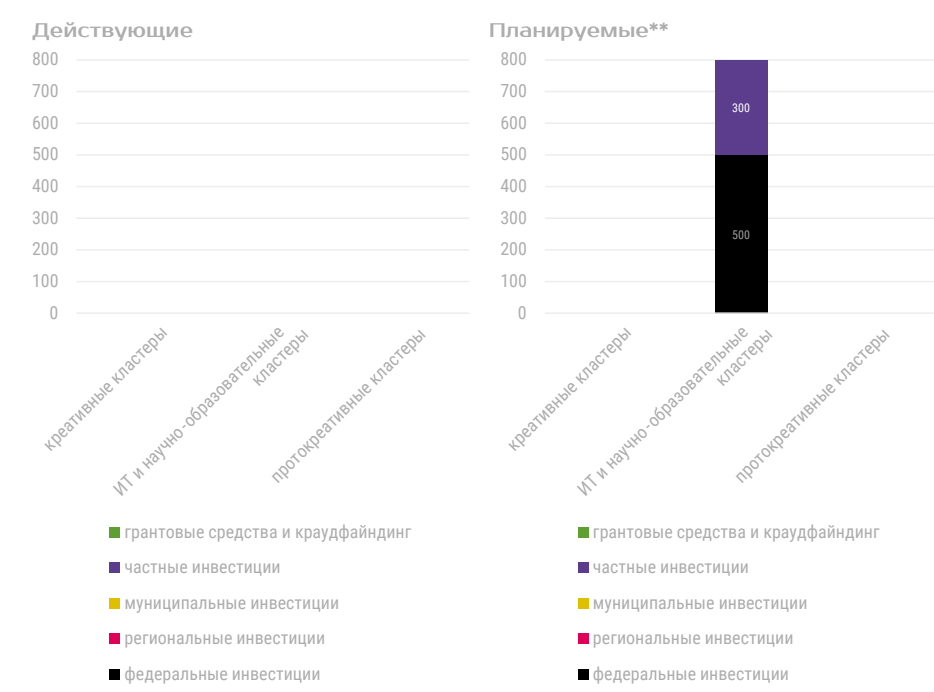
График динамики совокупных объемов выручки УК по типам кластеров в СКФО (млн руб.)*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

** Предельно возможное значение суммарной выручки установлено на основе данных о арендопригодной площади и ставках аренды в период 2021-2022 года на рассмотренных в исследовании объектах.

График структуры совокупного объема установленных инвестиций в инфраструктуру по действующим и планируемым к открытию объектам СКФО (млн руб.)*



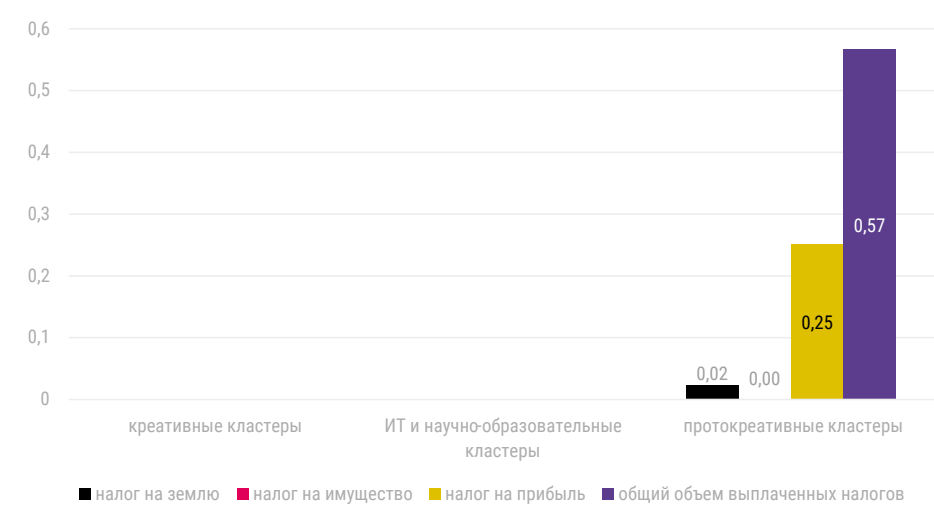
* Данные о суммарном объеме инвестиций основаны на публичной информации, размещённой в СМИ, в случае отсутствия публичной информации о инвестициях в объекты, объем вероятных инвестиций устанавливался экспертно, по минимально возможной оценке и исходя из общего состояния объекта.

** Для протокреативных кластеров данные по планируемым объектам не приводятся в связи с тем, что данный статус устанавливается только в отношении действующего объекта недвижимости.

Удельный объем инвестиций в инфраструктуру действующих объектов по СКФО

креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
—	—	—

График распределения суммарных объемов уплаченных налогов за 2021 год собственниками и УК действующих объектов по СКФО млн руб.*



* Значения установлены на основе анализа данных, размещенных в СПАРК-Интерфакс, в частности финансовой отчетности ЮЛ, выполняющих функции управляющих компаний и/или являющихся собственниками объектов.

График совокупного объема резидентов по всем действующим объектам в СКФО по типам (ед.)*



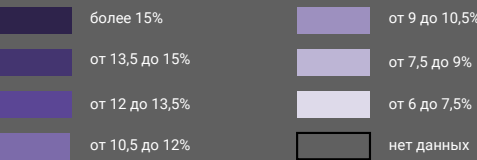
* На графике приведены данные по резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных предоставленных УК.

Удельная площадь от суммы площадей объектов на резидента по типам объектов СКФО*

креативные кластеры	ИТ и научно-образовательные кластеры	протокреативные кластеры
—	—	301,91 м²/ед.

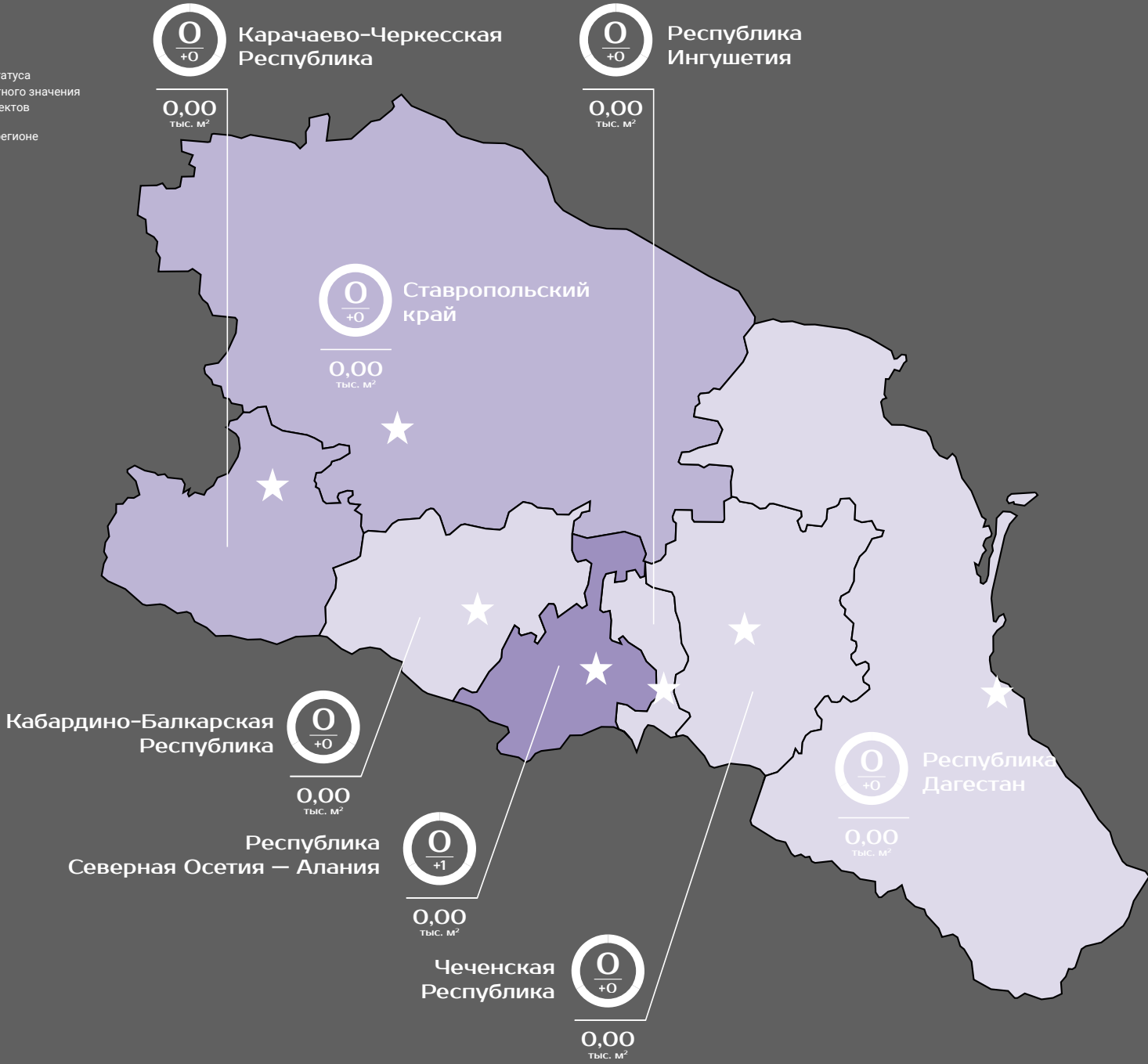
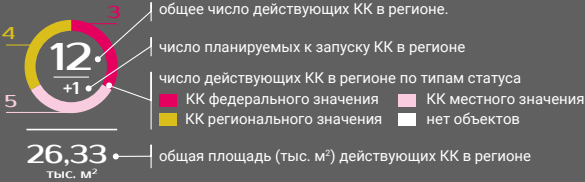
* В расчете используются данные по всем резидентам объектов, чье размещение на объектах исследования установлено путем сбора и сопоставления информации по базам данных 2GIS, Яндекс карты, СПАРК-Интерфакс официальных web-сайтов объектов, а также данных предоставленных УК.

ДОЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ (ООО и ИП)
В СФЕРЕ КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ



★ региональный центр

ЦИФРАМИ ОБОЗНАЧЕНЫ



Глава 4
Приволжский
Федеральный округ

