



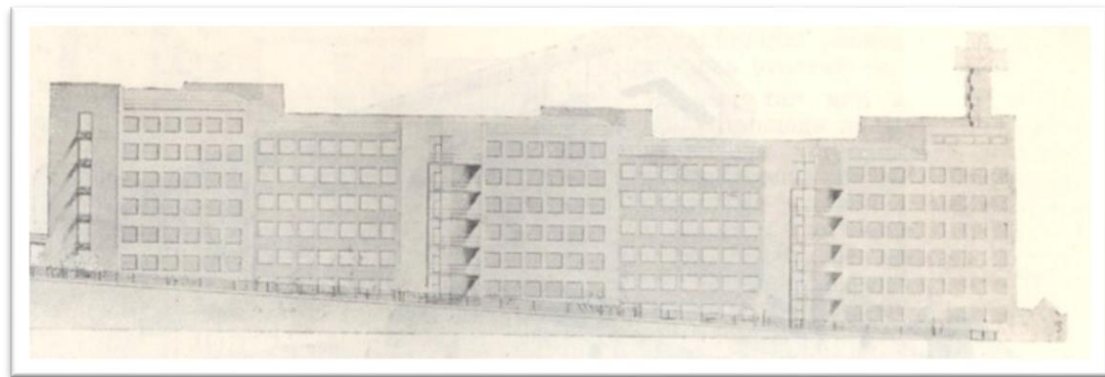
## «Креативные кластеры и промышленные территории»

Команда «Case **Insight**»



Здание было построено в **1929-1931** годах для учреждения под названием «Коммунистический университет национальных меньшинств Запада». Это заведение было предназначено для подготовки будущих революционеров и политических работников из представителей национальностей Европы. Проект общежития представляет собой **памятник эпохи конструктивизма** и, несмотря на свой нынешний плачевный вид, является объектом культурного наследия регионального значения. Здание как бы спускается с горки, и задумано так, что крыша всех трех его секций находится примерно на одном уровне, а количество этажей возрастает от трех до восьми-девяти.

К **1936** году институт был закрыт, а его общежитие передано Московскому институту иностранных языков (позже ставшему Московским лингвистическим университетом). Ныне сгоревшая и руинированная часть долгое время использовалась как поликлиника МГЛУ. Около **20 лет назад** была заброшена и стала прибежищем «руфферов». Ближайшее к Кремлю заброшенное здание может быть в скором времени снесено.



Адрес: г. Москва, Петроверигский пер, 6-8-10 с 1

Фрагмент ситуационного плана города:



Радиус рассмотрения 2,5 км

Условные обозначения

- |  |                             |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|
|  | Крупные общественные центры |  | Парки, скверы, бульвары                                  |
|  | Существующие здания         |  | Радиус обслуживания крупного общественного центра 1500 м |
|  | Выбранный объект            |  | Функционально насыщенные зоны                            |

### Анализ расположения нашего объекта:

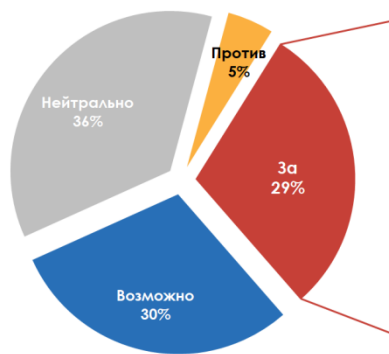
- ✓ Находится в самом центре города, в 800 метрах от станции метро Китай-город
- ✓ Район постоянно насыщен трафиком, не имея на самих улицах Маросейка и Покровка крупных общественных центров
- ✓ Территория на которой расположен объект, зажат между такими крупными зонами активности, как Кремль, парк «Зарядье» и Бульварное кольцо
- ✓ Большая часть помещений 1-х этажей зданий отданы под предприятия общественного питания.

**Таким образом,** точки общественного интереса, находящиеся в окружении исследуемого объекта, оказывают на него влияние и в дневное (близость к историческим объектам и туристическим маршрутам) и в ночное время.

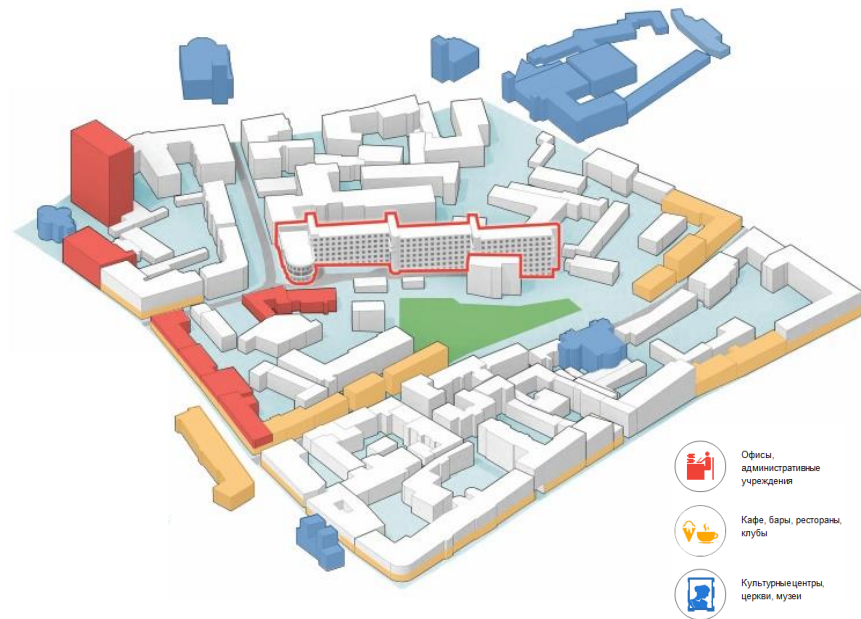
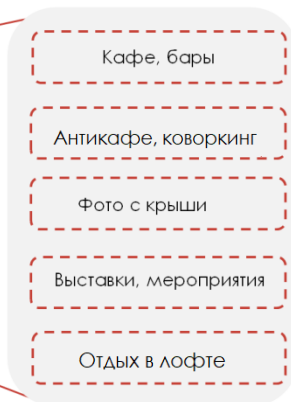
## Преимущество местоположения

Объект расположен в центре города, где традиционно находится **большое количество** баров и кафе. Анализ нашей команды показал, что лучше не конкурировать с уже имеющимися заведениями, а напротив **дополнить их**, предложив посетителям культурно провести время в картинной галерее или на крыше, где они смогут, насладившись видом, отдохнуть после шумной улицы.

Ожидания респондентов



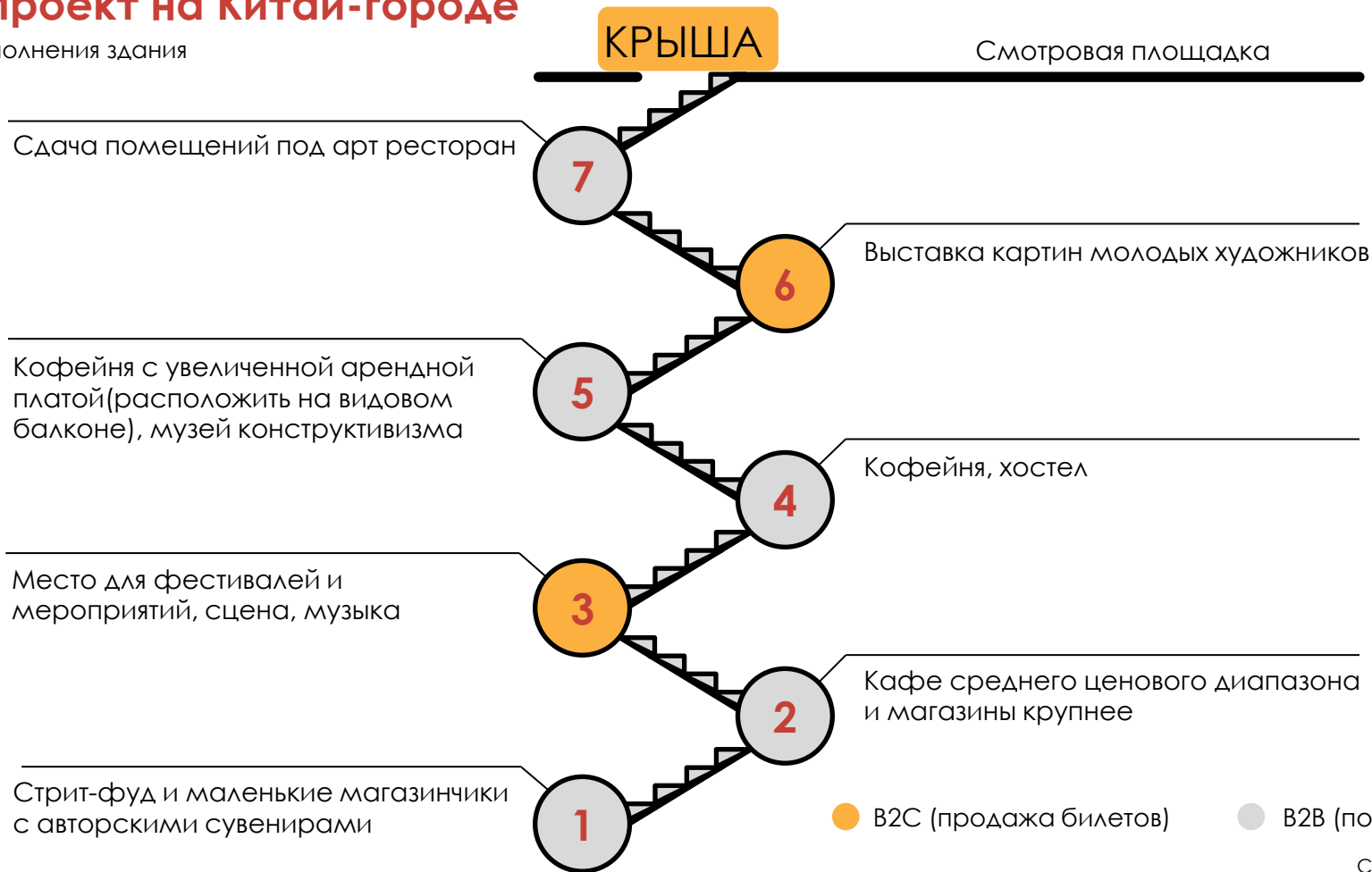
■ За ■ Возможно ■ Нейтрально ■ Против



Наша команда провела Customer Development. В опросе приняло участие 64 человека, 22 из которых были опрошены очно вблизи выбранного объекта. На основании **проведенного опроса** мы выяснили, что является наиболее привлекательным для клиентов. Наша идея – это создания нового **лофт-проекта**

# Лофт-проект на Китай-городе

\*пример наполнения здания



Транспортная  
доступность

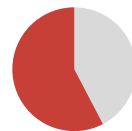
Контент

Обзорные  
площадки

Популярность

Заметность

ARTPlay



Флакон



Лофт-проект  
на Китай-Городе



ВинЗавод



Расчеты показали, что наш Лофт-проект имеет :

- ✓ Высокую транспортную **доступность**
- ✓ Одну из лучших **смотровых площадок** Москвы
- ✓ **Высокую заметность** со стороны парка «Горка»

Наполнение **может варьироваться** в зависимости от спроса для повышения популярности проекта. Проводимые мероприятия также будут охватывать **широкий спектр интересов**, это позволит повысить узнаваемость объекта.

август 2020

Запуск программы  
реконструкции объекта

Договор аренды, получение  
разрешений

сентябрь 2020

ноябрь 2021

Проектно-  
изыскательские работы

Реконструкция здания  
общезития

декабрь 2021

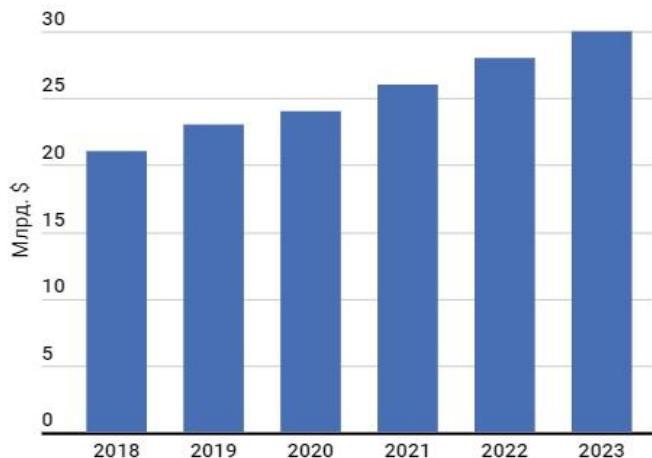
май 2023

Отделочные работы

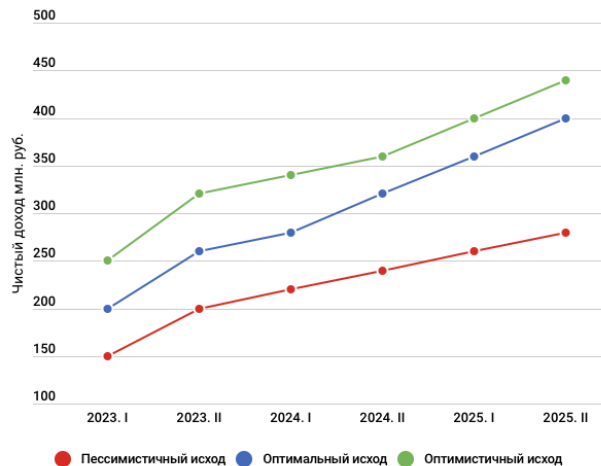
Ввод в эксплуатацию  
объекта

август 2023

Общий объем российской индустрии развлечений и медиа



Финансовые перспективы проекта



Финансовые результаты проекта

**NPV 110,9 млн**

**ROI 139%**

**PI 1,14**

**PP 3 года**

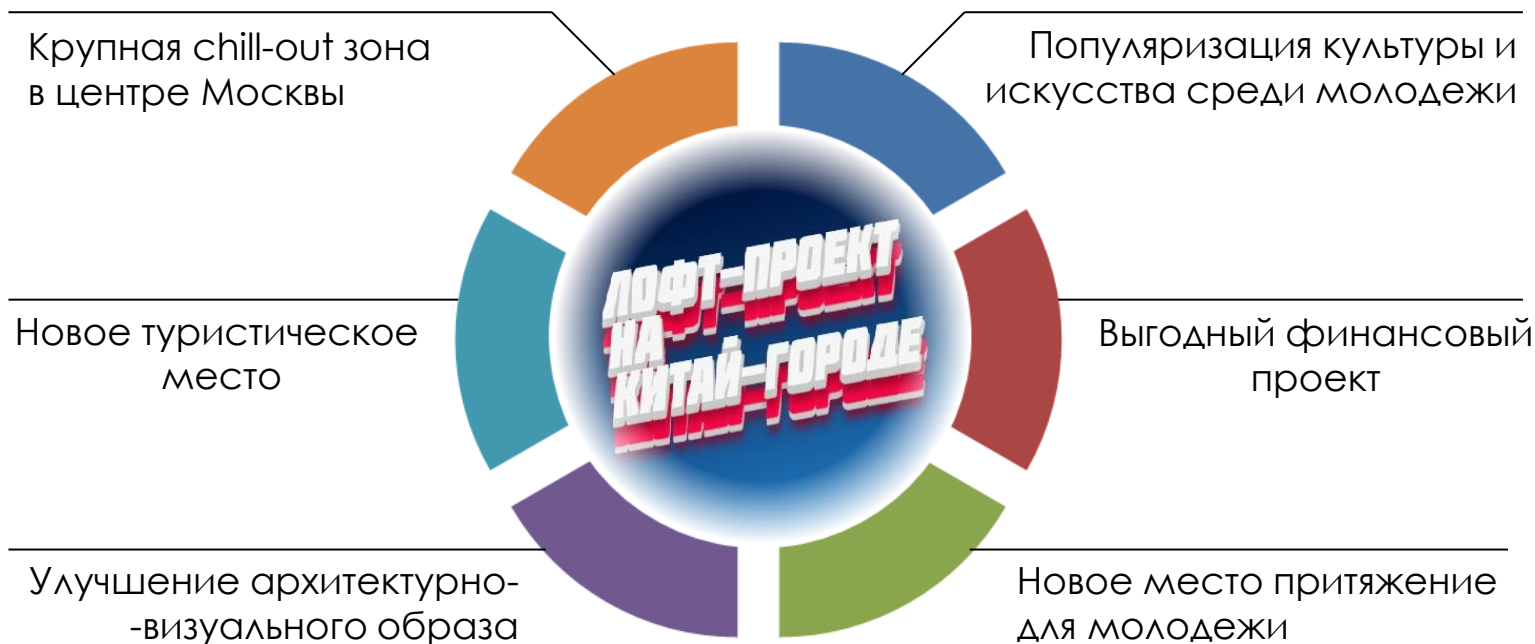
**Инвест. 808,5 млн Р**

Расчеты показали, что наш инвестиционный проект является выгодным с финансовой точки зрения:

- ✓ Период окупаемости - **3 года**
- ✓ Рынок постоянно растет и развивается
- ✓ **Высокий маржинальный доход** даже при пессимистичном исходе



## Результаты перезапуска заброшенного общежития



Решение кейса подготовили студенты НИЯУ МИФИ

Федосеев Александр

Калинин Андрей

Курушин Фёдор

# Приложение 1. Расчеты финансовой модели и результаты Customer Development

Реконструкция	807 500 000,00 Р	Кол-во арендаторов	185	Наполняемость	проценты		
Окупаемость		Стоимость аренды 1 м2	2 500,00 Р	1 год	65%		
год	Баланс	Кол-во мероприятий/год	300	2 год	85%		
1 год	-547 373 900,00 Р			3 год	100%		
2 год	-207 209 000,00 Р	Посетителей/день	3000	Метры2 в аренду	5800		
3 год	192 985 000,00 Р	Посетителей/вых .день	6000	Площадь	8500		
PP	3 года	Посетителей/месяц	108000	Дней/месяц	30,5		
		Людей посещающих крыш	18360	Месяцев/год	12		
		Цена билета	200,00 Р	Ставка дисконтирования	0,1		
		Людей посещающих выста	54000				
		Цена билета	300,00 Р				
<b>Доходы/месяц</b>		<b>РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА</b>		<b>Расходы</b>			
Сдача площадей в аренду	14 500 000,00 Р	Объем проектных и изыска	8500,00	Месяц		Единоразовые	
Продажи билетов крыша	3 672 000,00 Р	Удельная стоимость ПИР	3 000,00 Р	ЖКХ	765 000,00 Р	Открыть компанию	7 000,00 Р
Продажи билетов выставки	16 200 000,00 Р	Затраты на ПИР	25 500 000,00 Р	Охрана	70 000,00 Р	Уставной капитал	1 000 000,00 Р
Итого	34 372 000,00 Р	Объем реконструкции здан	8500,00	Уборка	50 000,00 Р	Юр. Адрес	40 000,00 Р
Чистая прибыль	33 349 500,00 Р	Удельная стоимость рекон	64 000,00 Р	Аренда	7 500,00 Р	Итого	807 500 000,00 Р
		Затраты на реконструкцию	544 000 000,00 Р	Маркетинг	120 000,00 Р		
		Объем отделочных работ	8500,00	Непредвиденные расходы	10 000,00 Р		
		Удельная стоимость отдел	28 000,00 Р	Итого	1 022 500,00 Р		
		Затраты на отделочные ра	238 000 000,00 Р				
		Совокупные капитальные в	807 500 000,00 Р				
<b>Чистая прибыль</b>		Расчетный срок проектиров	1	<b>Финансовые результаты</b>			
1 год	260 126 100,00 Р	Расчетный срок строительс	2	ROI	NPV	PI	
2 год	340 164 900,00 Р			32%	-571 021 727,27 Р	0,29	
3 год	400 194 000,00 Р			74%	-289 893 710,74 Р	0,64	
				124%	10 777 964,69 Р	1,01	

Возраст	0-16		16-18		18-24		24-30		30+		Итого:
Кол-во	3	4	10	14	17	8	4	3	0	1	64 (34/30)
Отношение За/возможно/ /нейтрально/против	0/2/0/1	1/2/1/0	4/2/3/1	3/5/5/1	4/4/9/0	5/2/1/0	0/2/2/0	1/0/2/0		1/0/0/0	19/19/23/3
Мотивация	Фото с крыши, посидеть в антикафе		Посещение выставок и мероприятий, фото с крыши, фудкорт		Кальян, крыша, коктейль бар, фудкорт, коворкинг		Посещение мероприятий, отдых в лофте, коворкинг		Уменьшение шумовой нагрузки		