



Коммерция, которая  
меняет жилую среду

**GMK**

# О спикере

Людмила  
Ефремова



Брокер с опытом настройки системы и подбора операторов.

**В недвижимости >10 лет**

Клиенты: КРТ, проекты ИЖС

Эксперт в создании жизнеспособных концепций коммерческой недвижимости, автор концепций развития инфраструктуры для КРТ.

Участвовала в уникальных на федеральном уровне разработках, разрабатывала концепцию, отмеченную наградой «Лучшая коммерческая инфраструктура ЖК» в федеральной премии CRE Awards 2023.

# О компании

GMK – консалтинговое агентство в девелопменте. Развиваем маркетинг, продукт и продажи девелоперов в России и СНГ.

GMK входит в топ-100 крупнейших консалтинговых групп и компаний России. Агентство занимает в этом рейтинге 58 место, а в сфере маркетинга и PR – 1 место (рейтинг RAEX).

65+ городов  
в России и за рубежом –  
география наших  
проектов

85% клиентов  
возвращаются к нам

>10 800 000 млн  
м<sup>2</sup>  
введено и строится при  
нашей поддержке

**19 лет**  
развиваем  
девелопмент

# 15-минутный город



В одном квартале должно жить  
столько людей, чтобы учеников  
*(4800–9000 человек для школы  
на 800–1500 мест)*



В центре квартала должна  
находиться школа и другие  
социальные объекты



В квартале должны  
быть парки, скверы  
и небольшие зоны отдыха



Торговая зона должна быть  
вынесена на магистральный  
перекресток



Внутри квартала должны быть  
проложены только местные  
дороги, а окружать его должны  
магистральные



Третье место

Вертикальный город



# Базовый сценарий



**Делают по-  
другому**

# Алгоритм создания концепции коммерческой недвижимости от GMK



# Решаем кейс

*Кто?*

Федеральная компания Брусника,  
всегда продает коммерцию

*Зачем?*

Продавать жилье и коммерцию  
дорого

*Где?*

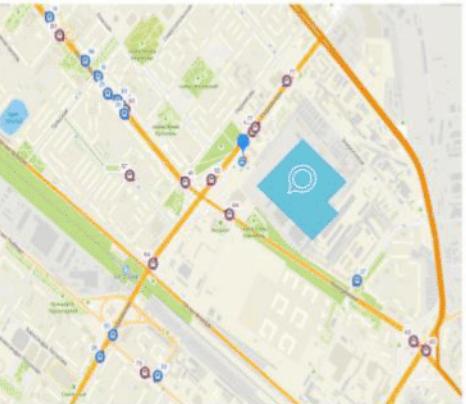
Сложная локация, устаревшая,  
23 гектара

*Как?*

Развить макрорайон и сделать  
коммерцию точками притяжения

# Изучаем локацию

## Транспортные и пешеходные потоки



Жилой комплекс будет располагаться в Ленинском административном округе города Тюненъ, в границах улиц Республики, Воровского, Энергетиков и Перникова, на территории бывшего завода нефтедобывания. С восточной стороны рассматриваемый участок граничит с промышленной территорией, природным парком «Горловская роща», с запада – с жилой застройкой, с южной территории.

В непосредственной близости находятся объекты: Тюненский нефтепрерабатывающий производственный комплекс, центр «Меграин», автовокзал, отдел службы судебных приставов, торговый центр «Холдер», телеком и радио ВГТРК «Регион» «Тюненъ», деловой центр «Небель».

Кроме перечисленных в районе представлены административные здания с офисами различных торговых и сервисных компаний, сотрудники предприятий также являются потенциальными пользователями товаров и услуг.

С точки зрения транспортной развязки этот район занимает одно из выигрышнейших положений, по основной улице Республики можно легко добраться до центра города, при этом восток Перникова начинается выделенная линия для общественного транспорта. Рядом крупный транспортный узел – пересечение Перникова/50 лет Октября и Перникова/Республики.

Через остановку «Завод Нефтедобывания» (на ул. Республики) проходит 28 маршрутов общественного транспорта, остановку «Автовокзал» (на ул. Перникова) – еще 16, что позволяет добраться в любую точку города без пересадок.

Через автовокзал осуществляется междугороднее сообщение с пригородами, а также крупными городами: Тобольск, Курган, Челябинск, Сургут, Ханты-Мансийск, Екатеринбург, Новосибирск и др. Ежедневно с автовокзала Тюненъ отправляется от 3,5 до 6,2 тысяч пассажиров по 53 междугородним, 62 пригородным и 7 межрайонным маршрутам (в Казахстан).

Также автовокзал – газотангензия Тюненъ для жителей, проживающих из новых окрестных деревень и новых коттеджных поселков. Ежедневно проезжает около 5 тысяч человек.

С учетом проходящих пешеходных и транспортных потоков проект имеет высокий потенциал стать востребованым для всего города при создании значимой концепции краинской территории.

10

## Текущая инфраструктура в локации



Автовокзал г. Тюненъ



Вид на новый проект с автовокзала г. Тюненъ



ТЦ Пригородный, ул. Энергетиков, 66



ТЦ Малахит, ул. Республики, 200а ст2



ТЦ Малахит, ул. Республики, 200а ст3



Рынок Привоз

13

# Исследуем окружение

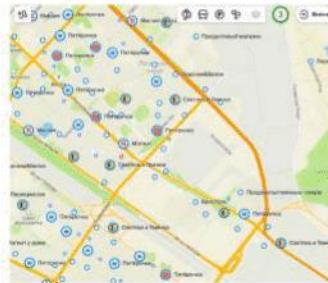
## Торговые центры

Название	Номер (район Нарима)	Номер (Принц)	Прогрессивный	Перестройка	Ходовер
Адрес:	ул. Ленина, 76	ул. Республики, 200в	ул. Ленина, 66	ул. Ленина, 14	ул. Республики, 203
Тип объекта:	районный ТЦ	районный ТЦ	районный	переизмененный ТЦ	переизмененный ТЦ
Ворота:	полупрофессиональный	полупрофессиональный	профессиональный	полупрофессиональный	полупрофессиональный
СБА:	4 132	9 336	8 016	6 147	-
СДА:	3 704	6 027	нет данных	полностью размещена	полностью размещена
Вакансия %:	20%-25%	5%-15%	нет данных	10%-15%	нет данных
Этажность:	3	2	2	2	2
Год открытия:	2013	2002	1984	2010	2020
Тип паркинга:	Наземный, 97 ч/ч	Наземный, 155 ч/ч	Наземный, 250 ч/ч	Наземный, 210 ч/ч	Наземный, 210 ч/ч
Ворота арендатора:	специализированная, драйв KFC, супермаркет «Лента», супермаркет «Поминка, Эконом Торг», Магазинчик салонов и обувь.	-	-	переизмененный ДИС	-
РНСОГ:	супермаркет "Лента"	супермаркет "Лента"	дискаунтер "Лента"	дискаунтер "Светлого"	-
ОГУ (Мебель, товары для дома)	Все инструменты (200+), мотоциклы	Люкс	-	55 навесных строительной техники, инструмента и откатных дилеров, товары для дома и отопления	Больше 80 операторов и магазинов (не включая магазины до 200 кв. м.)
ЭФБТ, другие товары, контент, развлечения	-	-	-	-	-
Фудкорт, общепит	KFC фудкорт Drive Thru;	столовая Торговая в магистральной Европы	кафе "Лапа", макдональдс кафе собой	кафе собой	кофе с собой "Лапа", столовая восточной кухни "Восток"
Офисы, офисы, консультанты и т.п.	награды нового или Ильин Базар	Золотые, Награды Премии Японии	-	-	пакеты сдач и экспозиций
Примечания:	универсальный фудкорт KFC Drive Thru	район находящихся архитектур и нескольких концепций	какие-либо	ТЦ новый, спроектирован выразительные концепции - 62 оператора от гипермаркетов до супермаркетов	-

16

## Street retail

Продукты питания (FMCG)



Для определения общего уровня обеспеченности сегментом FMCG была собрана информация по сетевым каталогам в концептуальной зоне.

Концептуальная зона охватывает более 30 разноформатных операторов одного сегмента FMCG, в которых спиральными и линзовидными, которые снижают потенциальный объем данной зоны:

- гипермаркет - 1 (Интернет Эксперт на ул. Одоевская, 31);
- супермаркет - 24 («Лента», «Пятерочка», магазин аптекарей, официальный продавец - оптовые склады «Перекресток» на данной территории);
- дискаунтер - 2 («Лента», «Светлый»).

Индивидуальный обзор нового проекта, проанализированное население в зоне расположения объекта и развитую социальную инфраструктуру, при разработке концепции коммерческой недвижимости рекомендуем предварительно площадку для размещения магазина в своем проекте. Остальные представители сегмента FMCG работают на рынке франшизы до 10-150 кв. м. (специализированные продавцы, аптекарии и пр.).

17

## Коммерческая недвижимость в новых ЖК

Да-Квартал Республика (ПСК ДОН)

### Коммерческая недвижимость в новых ЖК

Да-Квартал Республика (ПСК ДОН)

Параметр	Да-Квартал Республика (свечки)	Да-Квартал Республика (дома юдовы Республики)
Номер ГП:	ГП 1	ГП 2
Адрес:	Республики, 204 к. 14	Республики, 204 к. 14
Срок ввода/дан:	дан	дан
Количество квартир по ГП:	343	343
Жилая площадь объекта, кв. м:	10 781	10 781
Проектная площадь коммерческих помещений, кв. м:	308+2; 2 помещения - 50 ; 308+2; 2 помещения - 50 ; 30+2; 4 помещения - 50-100 ; 2	308+2; 2 помещения - 50+2 ; 4 помещения - 50-100 ; 2
Количество помещений:	6	6
Площадь:	продан	продан
Аренды:	даны	даны
Доля коммерции от жилья:	2,84%	2,84%
РНСО:	аллерголог «Светлый и Тоник», миникарет «Продукты»	-
ОГУ (Мебель, товары для дома)	награды «София»	-
ЭЧБТ:	награды велосипедистов Японии	-
Офисы, консультанты, развлечения, салоны, бутик	-	-
Фудкорт, общепит	Награды кафе «Красное белое» Строительный двор	-
Услуги и иные операторы	Wildberries, Ozon	награды цветов, столовых
		бюро студии Петровой, Макияж, студия для ногтей Бриллиант, студия красоты Fiscon, сенсорная студия красоты Венеция, студия красоты Ритмикон клуб
		Магнит косметик

30

Учитывая особенности проекта: расположение, класс, инвестиций, строительного времени и других факторов при выполнении комплекса объектов в Да-Квартале Республика введено 7 218 кв. м. коммерческих площадей, наибольшее количество помещений предусмотрено в ГП 3, помещение которого выходит на ул. 50 лет Октября.

Что касается планировочных решений помещений, то представлена вариативность под разные типы помещений. Так, в ГП 1 предусмотрены помещения от 40 кв. м. до 230 кв. м., включая помещения 40 кв. м. и выше, 100-150 кв. м., в том числе помещения 400 кв. м., которые с высокой степенью вероятности оставлены под супермаркеты.

Очевидно, что для имеющие правильную транспортную форму будет быстрее продавать бизнес, чем продавать квартиры на уровне земли, никаких плюсов нет широкое внимание заслуживает.

На текущий момент предстоит 4 помещения в квартале Поплавки от электростанции, Альтернативный блок на аренду не установлен.

Данный блок имеет блок под бизнес, который привлекает для сетевых операторов многочисленных розничных компаний и близкое к центру, а также реализованному проекту «Лента», где сейчас ставка по аренды уже начинается с 1500 рублей/кв. м., что превышает стоимость аренды в квартале Поплавки для сетевых операторов. Важность площадей в проекте «Лента» начинаться по среде проектирования, что для стрит-ритейла, крайне неожиданно в текущее время.

24

## Коммерческая недвижимость в новых ЖК

Средне Сибиря (Страна Движения)

Параметр	Квартал Нефтяников	Квартал Голиков	Квартал Газиновых	Квартал Полярников
Номер ГП:	ГП 1	ГП 2	ГП 3	ГП 4
Адрес:	Харковская, 74	Харковская, 76	50 лет Октября, 72б	Харковская, 72б
Срок ввода/дан:	дан	дан	4 квартал 2022	4 квартал 2023
Количество квартир и этажей, шт:	505	566	648	636
Жилая площадь объекта, кв. м:	26 718	24 242	39 633	33 880
Проектная площадь коммерческих помещений, кв. м:	885+2 ; 1 помещения - 40 ; 100+2 ; 1 помещения - 50 ; 100-150 кв. м. ; 150-200 кв. м. ; 200-250 кв. м. ; 250-300 кв. м. ; 300+2 ; 1 помещения - 80 ; 100-150 кв. м. ; 150-200 кв. м. ; 200-250 кв. м. ; 250-300 кв. м. ; 300+2 ; 1 помещения - 122 кв. м. ; 122+2 ; 1 помещения - 150+2 ; 1 помещения - 200+2 ; 1 помещения - 250+2 ; 1 помещения - 300+2 ; 1 помещения - 350+2 ; 1 помещения - 400+2 ; 1 помещения - 450+2 ; 1 помещения - 500+2 ; 1 помещения - 550+2 ; 1 помещения - 600+2 ; 1 помещения - 650+2 ; 1 помещения - 700+2 ; 1 помещения - 750+2 ; 1 помещения - 800+2 ; 1 помещения - 850+2 ; 1 помещения - 900+2 ; 1 помещения - 950+2 ; 1 помещения - 1000+2 ; 1 помещения - 1050+2 ; 1 помещения - 1100+2 ; 1 помещения - 1150+2 ; 1 помещения - 1200+2 ; 1 помещения - 1250+2 ; 1 помещения - 1300+2 ; 1 помещения - 1350+2 ; 1 помещения - 1400+2 ; 1 помещения - 1450+2 ; 1 помещения - 1500+2 ; 1 помещения - 1550+2 ; 1 помещения - 1600+2 ; 1 помещения - 1650+2 ; 1 помещения - 1700+2 ; 1 помещения - 1750+2 ; 1 помещения - 1800+2 ; 1 помещения - 1850+2 ; 1 помещения - 1900+2 ; 1 помещения - 1950+2 ; 1 помещения - 2000+2 ; 1 помещения - 2050+2 ; 1 помещения - 2100+2 ; 1 помещения - 2150+2 ; 1 помещения - 2200+2 ; 1 помещения - 2250+2 ; 1 помещения - 2300+2 ; 1 помещения - 2350+2 ; 1 помещения - 2400+2 ; 1 помещения - 2450+2 ; 1 помещения - 2500+2 ; 1 помещения - 2550+2 ; 1 помещения - 2600+2 ; 1 помещения - 2650+2 ; 1 помещения - 2700+2 ; 1 помещения - 2750+2 ; 1 помещения - 2800+2 ; 1 помещения - 2850+2 ; 1 помещения - 2900+2 ; 1 помещения - 2950+2 ; 1 помещения - 3000+2 ; 1 помещения - 3050+2 ; 1 помещения - 3100+2 ; 1 помещения - 3150+2 ; 1 помещения - 3200+2 ; 1 помещения - 3250+2 ; 1 помещения - 3300+2 ; 1 помещения - 3350+2 ; 1 помещения - 3400+2 ; 1 помещения - 3450+2 ; 1 помещения - 3500+2 ; 1 помещения - 3550+2 ; 1 помещения - 3600+2 ; 1 помещения - 3650+2 ; 1 помещения - 3700+2 ; 1 помещения - 3750+2 ; 1 помещения - 3800+2 ; 1 помещения - 3850+2 ; 1 помещения - 3900+2 ; 1 помещения - 3950+2 ; 1 помещения - 4000+2 ; 1 помещения - 4050+2 ; 1 помещения - 4100+2 ; 1 помещения - 4150+2 ; 1 помещения - 4200+2 ; 1 помещения - 4250+2 ; 1 помещения - 4300+2 ; 1 помещения - 4350+2 ; 1 помещения - 4400+2 ; 1 помещения - 4450+2 ; 1 помещения - 4500+2 ; 1 помещения - 4550+2 ; 1 помещения - 4600+2 ; 1 помещения - 4650+2 ; 1 помещения - 4700+2 ; 1 помещения - 4750+2 ; 1 помещения - 4800+2 ; 1 помещения - 4850+2 ; 1 помещения - 4900+2 ; 1 помещения - 4950+2 ; 1 помещения - 5000+2 ; 1 помещения - 5050+2 ; 1 помещения - 5100+2 ; 1 помещения - 5150+2 ; 1 помещения - 5200+2 ; 1 помещения - 5250+2 ; 1 помещения - 5300+2 ; 1 помещения - 5350+2 ; 1 помещения - 5400+2 ; 1 помещения - 5450+2 ; 1 помещения - 5500+2 ; 1 помещения - 5550+2 ; 1 помещения - 5600+2 ; 1 помещения - 5650+2 ; 1 помещения - 5700+2 ; 1 помещения - 5750+2 ; 1 помещения - 5800+2 ; 1 помещения - 5850+2 ; 1 помещения - 5900+2 ; 1 помещения - 5950+2 ; 1 помещения - 6000+2 ; 1 помещения - 6050+2 ; 1 помещения - 6100+2 ; 1 помещения - 6150+2 ; 1 помещения - 6200+2 ; 1 помещения - 6250+2 ; 1 помещения - 6300+2 ; 1 помещения - 6350+2 ; 1 помещения - 6400+2 ; 1 помещения - 6450+2 ; 1 помещения - 6500+2 ; 1 помещения - 6550+2 ; 1 помещения - 6600+2 ; 1 помещения - 6650+2 ; 1 помещения - 6700+2 ; 1 помещения - 6750+2 ; 1 помещения - 6800+2 ; 1 помещения - 6850+2 ; 1 помещения - 6900+2 ; 1 помещения - 6950+2 ; 1 помещения - 7000+2 ; 1 помещения - 7050+2 ; 1 помещения - 7100+2 ; 1 помещения - 7150+2 ; 1 помещения - 7200+2 ; 1 помещения - 7250+2 ; 1 помещения - 7300+2 ; 1 помещения - 7350+2 ; 1 помещения - 7400+2 ; 1 помещения - 7450+2 ; 1 помещения - 7500+2 ; 1 помещения - 7550+2 ; 1 помещения - 7600+2 ; 1 помещения - 7650+2 ; 1 помещения - 7700+2 ; 1 помещения - 7750+2 ; 1 помещения - 7800+2 ; 1 помещения - 7850+2 ; 1 помещения - 7900+2 ; 1 помещения - 7950+2 ; 1 помещения - 8000+2 ; 1 помещения - 8050+2 ; 1 помещения - 8100+2 ; 1 помещения - 8150+2 ; 1 помещения - 8200+2 ; 1 помещения - 8250+2 ; 1 помещения - 8300+2 ; 1 помещения - 8350+2 ; 1 помещения - 8400+2 ; 1 помещения - 8450+2 ; 1 помещения - 8500+2 ; 1 помещения - 8550+2 ; 1 помещения - 8600+2 ; 1 помещения - 8650+2 ; 1 помещения - 8700+2 ; 1 помещения - 8750+2 ; 1 помещения - 8800+2 ; 1 помещения - 8850+2 ; 1 помещения - 8900+2 ; 1 помещения - 8950+2 ; 1 помещения - 9000+2 ; 1 помещения - 9050+2 ; 1 помещения - 9100+2 ; 1 помещения - 9150+2 ; 1 помещения - 9200+2 ; 1 помещения - 9250+2 ; 1 помещения - 9300+2 ; 1 помещения - 9350+2 ; 1 помещения - 9400+2 ; 1 помещения - 9450+2 ; 1 помещения - 9500+2 ; 1 помещения - 9550+2 ; 1 помещения - 9600+2 ; 1 помещения - 9650+2 ; 1 помещения - 9700+2 ; 1 помещения - 9750+2 ; 1 помещения - 9800+2 ; 1 помещения - 9850+2 ; 1 помещения - 9900+2 ; 1 помещения - 9950+2 ; 1 помещения - 10000+2 ; 1 помещения - 10050+2 ; 1 помещения - 10100+2 ; 1 помещения - 10150+2 ; 1 помещения - 10200+2 ; 1 помещения - 10250+2 ; 1 помещения - 10300+2 ; 1 помещения - 10350+2 ; 1 помещения - 10400+2 ; 1 помещения - 10450+2 ; 1 помещения - 10500+2 ; 1 помещения - 10550+2 ; 1 помещения - 10600+2 ; 1 помещения - 10650+2 ; 1 помещения - 10700+2 ; 1 помещения - 10750+2 ; 1 помещения - 10800+2 ; 1 помещения - 10850+2 ; 1 помещения - 10900+2 ; 1 помещения - 10950+2 ; 1 помещения - 11000+2 ; 1 помещения - 11050+2 ; 1 помещения - 11100+2 ; 1 помещения - 11150+2 ; 1 помещения - 11200+2 ; 1 помещения - 11250+2 ; 1 помещения - 11300+2 ; 1 помещения - 11350+2 ; 1 помещения - 11400+2 ; 1 помещения - 11450+2 ; 1 помещения - 11500+2 ; 1 помещения - 11550+2 ; 1 помещения - 11600+2 ; 1 помещения - 11650+2 ; 1 помещения - 11700+2 ; 1 помещения - 11750+2 ; 1 помещения - 11800+2 ; 1 помещения - 11850+2 ; 1 помещения - 11900+2 ; 1 помещения - 11950+2 ; 1 помещения - 12000+2 ; 1 помещения - 12050+2 ; 1 помещения - 12100+2 ; 1 помещения - 12150+2 ; 1 помещения - 12200+2 ; 1 помещения - 12250+2 ; 1 помещения - 12300+2 ; 1 помещения - 12350+2 ; 1 помещения - 12400+2 ; 1 помещения - 12450+2 ; 1 помещения - 12500+2 ; 1 помещения - 12550+2 ; 1 помещения - 12600+2 ; 1 помещения - 12650+2 ; 1 помещения - 12700+2 ; 1 помещения - 12750+2 ; 1 помещения - 12800+2 ; 1 помещения - 12850+2 ; 1 помещения - 12900+2 ; 1 помещения - 12950+2 ; 1 помещения - 13000+2 ; 1 помещения - 13050+2 ; 1 помещения - 13100+2 ; 1 помещения - 13150+2 ; 1 помещения - 13200+2 ; 1 помещения - 13250+2 ; 1 помещения - 13300+2 ; 1 помещения - 13350+2 ; 1 помещения - 13400+2 ; 1 помещения - 13450+2 ; 1 помещения - 13500+2 ; 1 помещения - 13550+2 ; 1 помещения - 13600+2 ; 1 помещения - 13650+2 ; 1 помещения - 13700+2 ; 1 помещения - 13750+2 ; 1 помещения - 13800+2 ; 1 помещения - 13850+2 ; 1 помещения - 13900+2 ; 1 помещения - 13950+2 ; 1 помещения - 14000+2 ; 1 помещения - 14050+2 ; 1 помещения - 14100+2 ; 1 помещения - 14150+2 ; 1 помещения - 14200+2 ; 1 помещения - 14250+2 ; 1 помещения - 14300+2 ; 1 помещения - 14350+2 ; 1 помещения - 14400+2 ; 1 помещения - 14450+2 ; 1 помещения - 14500+2 ; 1 помещения - 14550+2 ; 1 помещения - 14600+2 ; 1 помещения - 14650+2 ; 1 помещения - 14700+2 ; 1 помещения - 14750+2 ; 1 помещения - 14800+2 ; 1 помещения - 14850+2 ; 1 помещения - 14900+2 ; 1 помещения - 14950+2 ; 1 помещения - 15000+2 ; 1 помещения - 15050+2 ; 1 помещения - 15100+2 ; 1 помещения - 15150+2 ; 1 помещения - 15200+2 ; 1 помещения - 15250+2 ; 1 помещения - 15300+2 ; 1 помещения - 15350+2 ; 1 помещения - 15400+2 ; 1 помещения - 15450+2 ; 1 помещения - 15500+2 ; 1 помещения - 15550+2 ; 1 помещения - 15600+2 ; 1 помещения - 15650+2 ; 1 помещения - 15700+2 ; 1 помещения - 15750+2 ; 1 помещения - 15800+2 ; 1 помещения - 15850+2 ; 1 помещения - 15900+2 ; 1 помещения - 15950+2 ; 1 помещения - 16000+2 ; 1 помещения - 16050+2 ; 1 помещения - 16100+2 ; 1 помещения - 16150+2 ; 1 помещения - 16200+2 ; 1 помещения - 16250+2 ; 1 помещения - 16300+2 ; 1 помещения - 16350+2 ; 1 помещения - 16400+2 ; 1 помещения - 16450+2 ; 1 помещения - 16500+2 ; 1 помещения - 16550+2 ; 1 помещения - 16600+2 ; 1 помещения - 16650+2 ; 1 помещения - 16700+2 ; 1 помещения - 16750+2 ; 1 помещения - 16800+2 ; 1 помещения - 16850+2 ; 1 помещения - 16900+2 ; 1 помещения - 16950+2 ; 1 помещения - 17000+2 ; 1 помещения - 17050+2 ; 1 помещения - 17100+2 ; 1 помещения - 17150+2 ; 1 помещения - 17200+2 ; 1 помещения - 17250+2 ; 1 помещения - 17300+2 ; 1 помещения - 17350+2 ; 1 помещения - 17400+2 ; 1 помещения - 17450+2 ; 1 помещения - 17500+2 ; 1 помещения - 17550+2 ; 1 помещения - 17600+2 ; 1 помещения - 17650+2 ; 1 помещения - 17700+2 ; 1 помещения - 17750+2 ; 1 помещения - 17800+2 ; 1 помещения - 17850+2 ; 1 помещения - 17900+2 ; 1 помещения - 17950+2 ; 1 помещения - 18000+2 ; 1 помещения - 18050+2 ; 1 помещения - 18100+2 ; 1 помещения - 18150+2 ; 1 помещения - 18200+2 ; 1 помещения - 18250+2 ; 1 помещения - 18300+2 ; 1 помещения - 18350+2 ; 1 помещения - 18400+2 ; 1 помещения - 18450+2 ; 1 помещения - 18500+2 ; 1 помещения - 18550+2 ; 1 помещения - 18600+2 ; 1 помещения - 18650+2 ; 1 помещения - 18700+2 ; 1 помещения - 18750+2 ; 1 помещения - 18800+2 ; 1 помещения - 18850+2 ; 1 помещения - 18900+2 ; 1 помещения - 18950+2 ; 1 помещения - 19000+2 ; 1 помещения - 19050+2 ; 1 помещения - 19100+2 ; 1 помещения - 19150+2 ; 1 помещения - 19200+2 ; 1 помещения - 19250+2 ; 1 помещения - 19300+2 ; 1 помещения - 19350+2 ; 1 помещения - 19400+2 ; 1 помещения - 19450+2 ; 1 помещения - 19500+2 ; 1 помещения - 19550+2 ; 1 помещения - 19600+2 ; 1 помещения - 19650+2 ; 1 помещения - 19700+2 ; 1 помещения - 19750+2 ; 1 помещения - 19800+2 ; 1 помещения - 19850+2 ; 1 помещения - 19900+2 ; 1 помещения - 19950+2 ; 1 помещения - 20000+2 ; 1 помещения - 20050+2 ; 1 помещения - 20100+2 ; 1 помещения - 20150+2 ; 1 помещения - 20200+2 ; 1 помещения - 20250+2 ; 1 помещения - 20300+2 ; 1 помещения - 20350+2 ; 1 помещения - 20400+2 ; 1 помещения - 20450+2 ; 1 помещения - 20500+2 ; 1 помещения - 20550+2 ; 1 помещения - 20600+2 ; 1 помещения - 20650+2 ; 1 помещения - 20700+2 ; 1 помещения - 20750+2 ; 1 помещения - 20800+2 ; 1 помещения - 20850+2 ; 1 помещения - 20900+2 ; 1 помещения - 20950+2 ; 1 помещения - 21000+2 ; 1 помещения - 21050+2 ; 1 помещения - 21100+2 ; 1 помещения - 21150+2 ; 1 помещения - 21200+2 ; 1 помещения - 21250+2 ; 1 помещения - 21300+2 ; 1 помещения - 21350+2 ; 1 помещения - 21400+2 ; 1 помещения - 21450+2 ; 1 помещения - 21500+2 ; 1 помещения - 21550+2 ; 1 помещения - 21600+2 ; 1 помещения - 21650+2 ; 1 помещения - 21700+2 ; 1 помещения - 21750+2 ; 1 помещения - 21800+2 ; 1 помещения - 21850+2 ; 1 помещения - 21900+2 ; 1 помещения - 21950+2 ; 1 помещения - 22000+2 ; 1 помещения - 22050+2 ; 1 помещения - 22100+2 ; 1 помещения - 22150+2 ; 1 помещения - 22200+2 ; 1 помещения - 22250+2 ; 1 помещения - 22300+2 ; 1 помещения - 22350+2 ; 1 помещения - 22400+2 ; 1 помещения - 22450+2 ; 1 помещения - 22500+2 ; 1 помещения - 22550+2 ; 1 помещения - 22600+2 ; 1 помещения - 22650+2 ; 1 помещения - 22700+2 ; 1 помещения - 22750+2 ; 1 помещения - 22800+2 ; 1 помещения - 22850+2 ; 1 помещения - 22900+2 ; 1 помещения - 22950+2 ; 1 помещения - 23000+2 ; 1 помещения - 23050+2 ; 1 помещения - 23100+2 ; 1 помещения - 23150+2 ; 1 помещения - 23200+2 ; 1 помещения - 23250+2			

**3-6%**

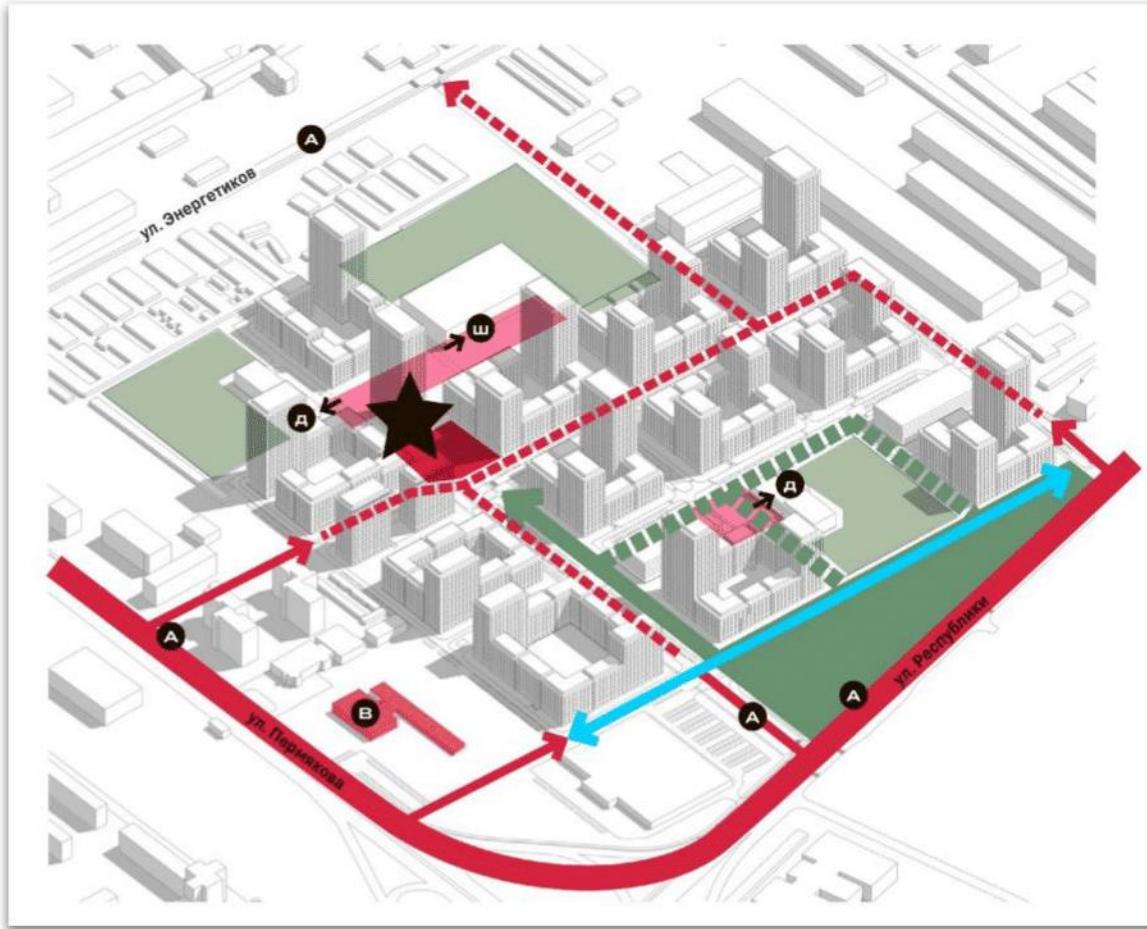
*стандартная доля  
коммерческой недвижимости*

**VS**

**12%**

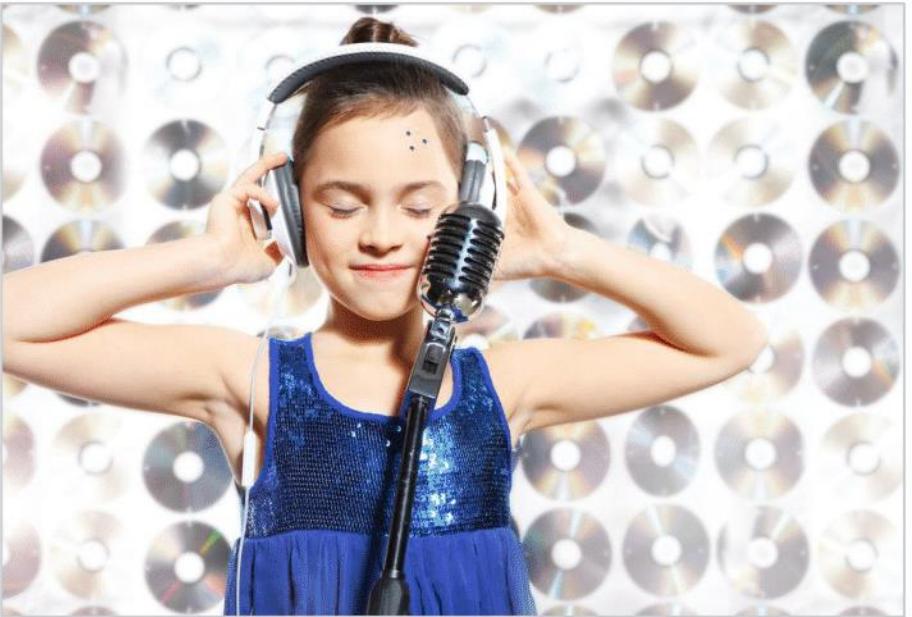
*решение Брусники*

# Работаем с территорией



Логика освоения участка  
с точки зрения КН

# Концепция 3/7

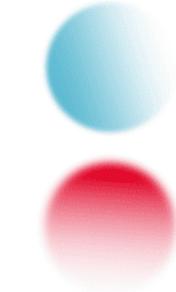


# Распределяем функции



Сводные данные по функциям

Функция	1 очередь		2 очередь		3 очередь		4 очередь		5 очередь		6 очередь		Итого
	н/2	торговые точки											
РНСО	930	7	800	5	280	2	750	4	280	2	1 500	6	4 200 26
ДСУ	380	2	700	4	300	2	850	4	200	1	1 000	5	3 600 16
Кафе (трапезническ.)			1 000	1									1 000 1
Кафе (дополнительно)	450	4	0	0	160	1	350	3	290	2	200	2	1 460 12
Недвижимость							1 000	1					1 000 1
Издательства (дополнительно)	320	3	100	1	280	2	200	3	200	2	1 270	11	
Специализированные магазины	420	4	600	4	510	1	1 150	6	380	3	750	6	3 780 26
Услуги (пункты выдачи)	230	4	510	6	300	3	550	6	250	5	300	7	2 540 31
Салоны красоты	400	4	450	3	300	2	280	5	250	2	250	2	2 000 18
Альтернативная косметология							150	1					150 1
Образование, развитие (дополнительно)	220	2	0	0	200	2	0	0	0	0	400	2	820 6



Получить гайд «Как подготовить  
коммерческую недвижимость  
для любого бизнеса» →



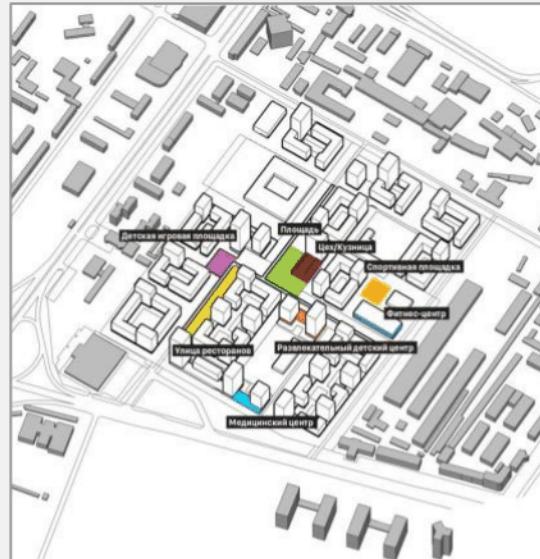
**Подумать об  
консультанта**

# Реализуемая концепция



## Город в городе

Новый район находится в конце улицы Республики. К центру близко, но пешком не дойти. Поэтому мы решили предложить такой набор сервисов, ради которых людям захочется приехать. Каркасом для событийного наполнения станут три якорные функции — детская, медицинская и гастрономическая.



## Город в городе

Рядом с главным event-пространством проекта, центральной площадью, появится улица ресторанов. В глубине района, где меньше шума и затруднен доступ посторонних, — детский центр. В здании, выходящем на улицу Республики, — медклUSTER. Такое расположение позволит нам обеспечить пешую доступность к нему от остановки.



Концепцию креативного кластера в районе «Республики 205» мы намерены разработать вместе с командой московского «Флакона»

Пространство в цеху бывшего завода медоборудования получит название «Кузница» и станет одним из ключевых элементов инфраструктуры «Республики 205». Во второй половине прошлого века здесь делали комплектующие для стерилизаторов. Сегодня мы рассматриваем здание как точку сборки, «сшивавшую» ткань района, создающую возможности для творчества, свободного самовыражения и раскрытия талантов.

Переосмысливать две тысячи квадратных метров и сохранять локальную идентичность места мы планируем вместе с ребятами из «Флакона». На прошлой неделе территорию будущего кластера посетил директор по регионам дизайн-завода, управляющий дизайн-резиденциями Михаил Егошин.

Предполагается, что в «Кузнице» появятся галерея, лекторий, книжный магазин-библиотека, кинобар и точки pop-up-ритейла. Перед цехом будет организована событийная площадь, на которой можно проводить фестивали, маркеты, гаражные распродажи, концерты, а зимой заливать каток.



Незабываемое старое, или современная архитектура с историческим ядром

В тюменском проекте «Республики 205», строящемся на территории бывшего завода медоборудования, мы сохраним цех. Здание, где во второй половине прошлого века располагалась кузница и делали комплектующие для стерилизаторов, находится в центре осваиваемого нами участка. Оно станет одной из ключевых фишек нового жилого района и его событийным ядром.

Мы планируем отремонтировать это производственное сооружение, соединить с жилым домом и превратить в event-пространство. В перспективе здесь может появиться галерея, лекторий, кинобар, кафе и магазины (например, книжный-библиотека).

P.S. Такой подход к интеграции памятника индустриальной эпохи в современную среду роднят «Республики 205» с зарубежными проектами. Так, аналогичная концепция была реализована на западе Цюриха в комплексе Puls 5. В его центре — литейный цех конца XIX века, где сегодня устраивают модные показы, выставки, ярмарки и фотосессии.

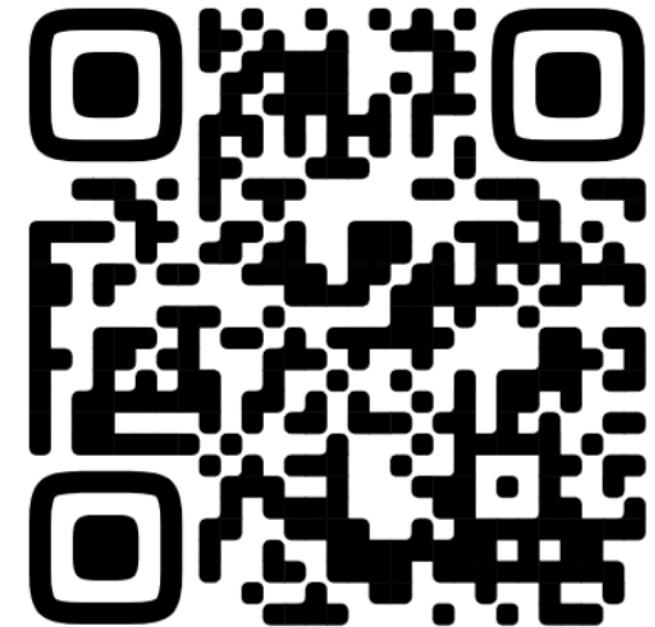
## Услуги ГМК



- 01 Разработаем для вашего жилого комплекса концепцию коммерческой недвижимости
- 02 Поможем исправить ошибки через реконцепцию
- 03 Создадим банк идей для коммерческих аттракторов



Как получить эту презентацию?  
Скачать в телеграм-боте  
 [@gmk\\_talks\\_bot](https://t.me/gmk_talks_bot) →



# на связи



8 800 350 61 97  
[gmk.ru](http://gmk.ru)

Оставить заявку  
на консультацию