



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:

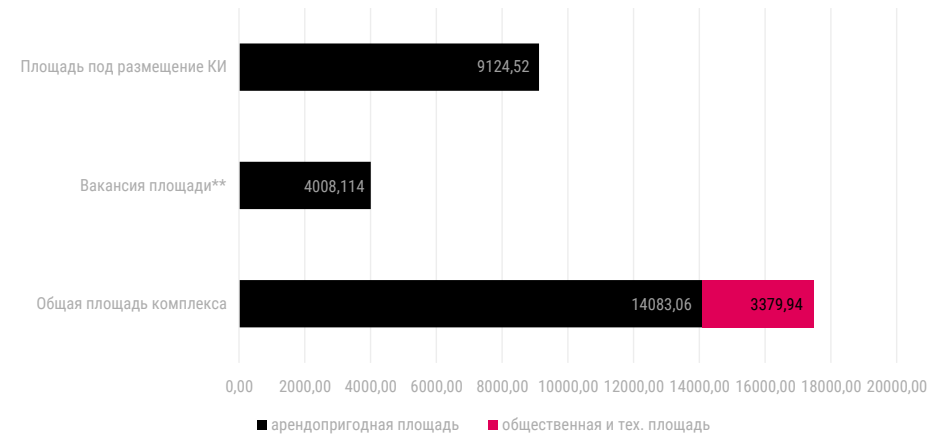
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана),
- сдача в аренду шеренговой инфраструктуры,
- организация и проведение мероприятий.

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

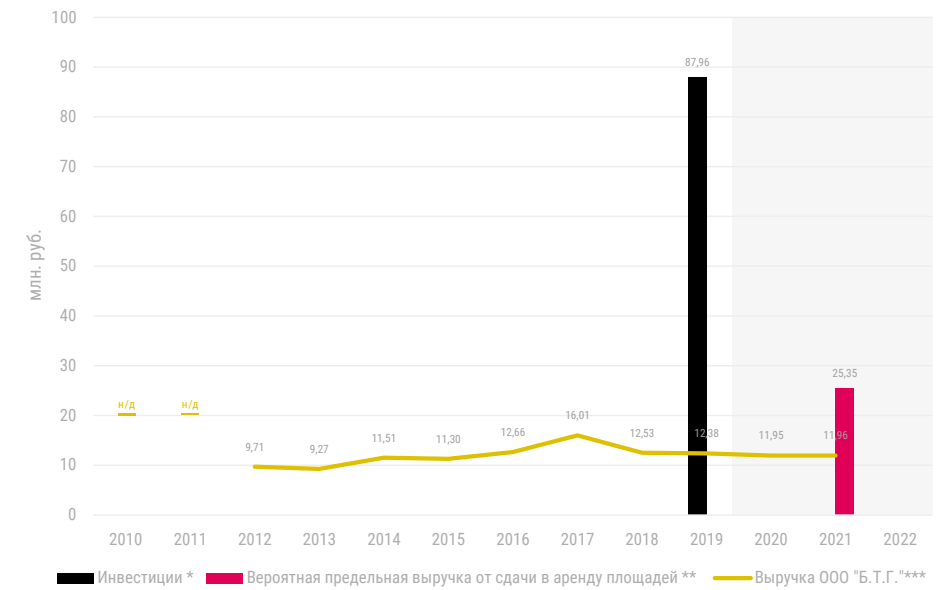
Финансово-экономические показатели

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)

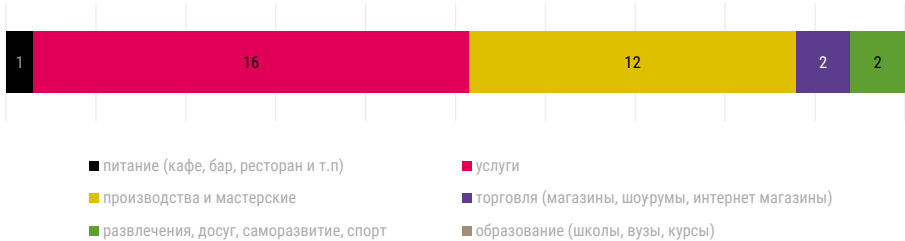
Общее число резидентов — 34.*

* 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

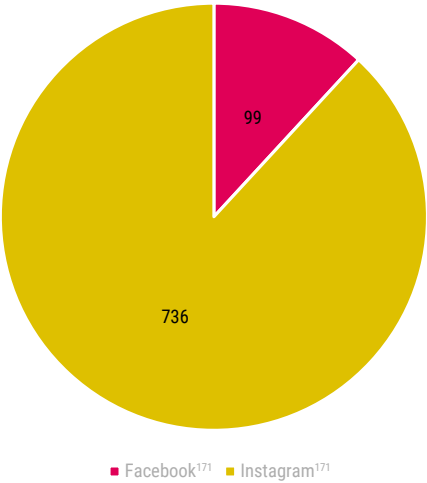
INST

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

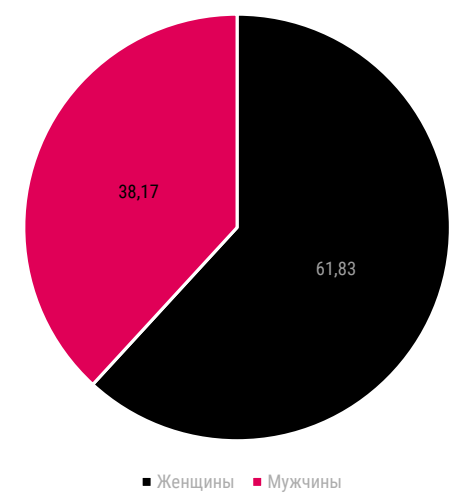


График распределения подписчиков аккаунта по странам

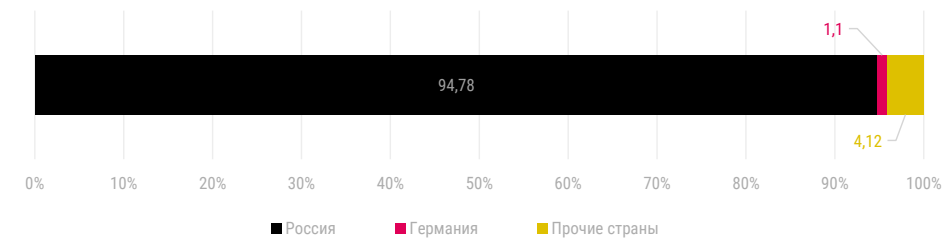
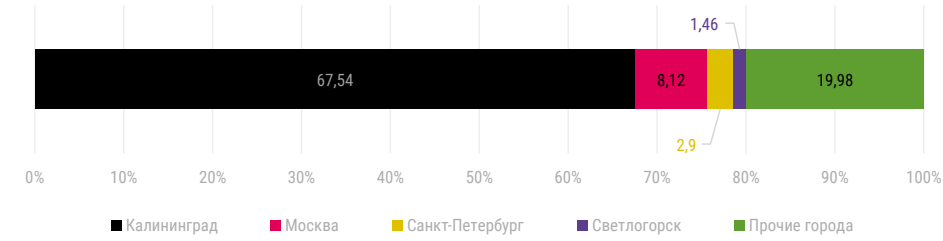


График распределения подписчиков аккаунта по городам



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

