

NIMLOFT

Новый городской квартал

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



конец XVIII в.

Основана Новая Ивановская мануфактура купцом П.Г. Кокушкиным.

1886 г.

Учрежден Торговый Дом под фирмой «З. Кокушкин и К. Маракушев».

Источник: <http://lubovbezusl.ru/publ/istorija/vladimir/g/37-1-0-2992>

1890–1914 гг.

Проводится расширение и реконструкция предприятия торгового дома «З.Кокушкин и К.Маракушев». Сформированный промышленный ансамбль станет редким примером промышленных сооружений в формах неоклассицизма и модерна.

Источник: <https://hi-in.facebook.com/nimloft/posts/611239089074967:0>

8 марта 1919 г.

Предприятие бывшего «Торгового дома Кокушкина и Маракушева» национализировано.

Источник: https://in3p.ru/showObject/record_89:31:outFull.html



Евгений Комаров
Генеральный директор УК
креативного кластера



Алексей Давыденков
основатель
и собственник
креативного кластера

Адрес

Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 1
57.006435, 40.968396

Контакты

www.фабрика1887.рф

bcfabrika@mail.ru

8 (910) 777-49-49

Новый городской квартал NIMLOFT появился благодаря ревитализации бывшей фабрики «Новая Ивановская мануфактура».



Слева направо: Андрей Княжевский, Александр Неупокоев, Михаил Шатров
Татьяна Гренадерова, Александр Петров, Евгений Ага, Мария Савченкова,
Идейные вдохновители и авторы проекта креативного кластера



1933 г.

Фабрика получила новое название: «Новая Ивановская мануфактура» (НИМ). Фабрике присвоено имя революционера и политического деятеля А. С. Бубнова.



1950 г.

Предприятию присвоено имя революционера Н. А. Жиделёва — депутата II Государственной Думы от рабочих Владимирской губернии, председателя Иваново-Вознесенского Совета рабочих и солдатских депутатов (1917 г.).

Источник: <https://pastvu.com/p/1441914>



1993 г.

Предприятие акционировано с наименованием ОАО «НИМ».

Источник: <https://pastvu.com/p/1441915>



2015 г.

Открытие нового городского квартала NIMLOFT.

Источник: <https://firstavantgarde.ru/places/>

2018 г.

На фоне мирового финансового кризиса производство остановлено.

Источник: <https://vk.com/nimloft>

В 2014-2015 учебном году управляющая компания ДАД УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, передала промзону «Новая Ивановская мануфактура» в качестве учебного кейса для обучения студентов. Собственник был заинтересован в развитии фабрики как точки роста города Иваново. Студенты курса, представляющие собственника, (в реальной жизни архитекторы, девелоперы, экономисты, коммуникаторы) создали концепцию пространства, как многофункционального комплекса, который станет не просто

торговым или деловым центром, но площадкой для новых форм бизнеса, гражданских инициатив, образования и творчества. Кейс отработывался на базе Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС) и Московской архитектурной школы МАРШ, которые реализовывали образовательную программу «МРА — Новые лидеры территориального развития». ⁷²

⁷² <https://vk.com/nimloft?w=club81489306>



Источник: <https://vk.com/nimloft>



Источник: <https://vk.com/nimloft>

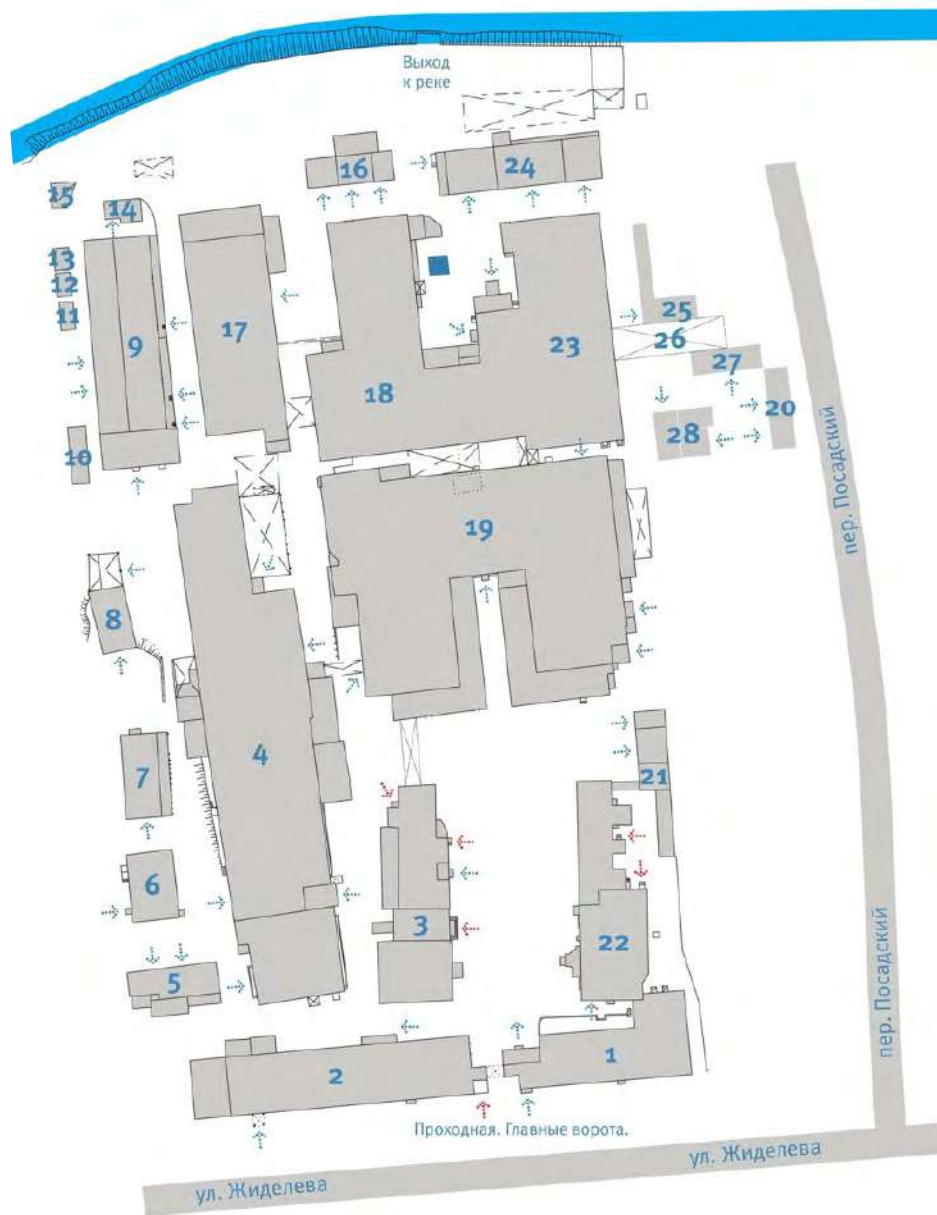


Схема территории
 Источник: <https://vk.com/teamnimloft>

Управление

Формат управления:

собственником и оператором территории является управляющая компания ООО «ДАД управление недвижимостью».

Услуги УК:

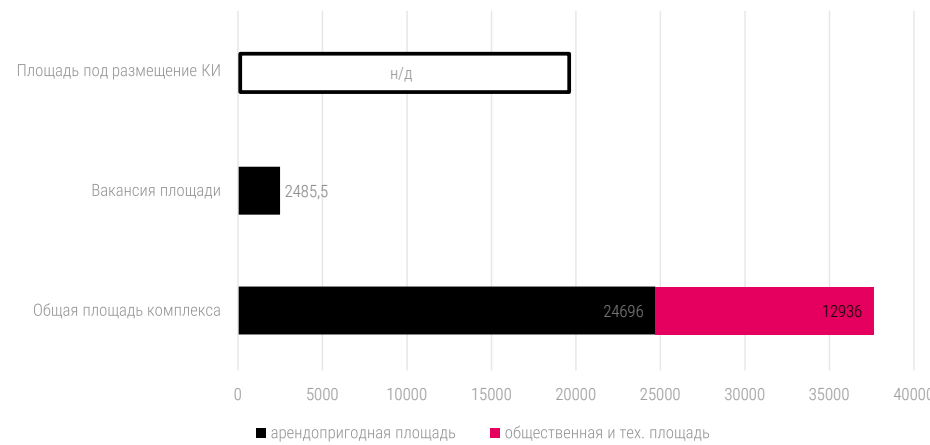
- сдача в аренду помещений резидентам,
- содержание помещений (уборка, ремонт, охрана),
- организация и проведение зрелищно-развлекательных мероприятий.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 4,907 Га
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 58 800,00 м²*
- форма собственности — частная.

* Примечание: площадь указана согласно концепции развития территории ООО «ДАД УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» и НЛТР. Исходный показатель общей площади составляет 56300 м².

Распределение площадей объекта (м²)*



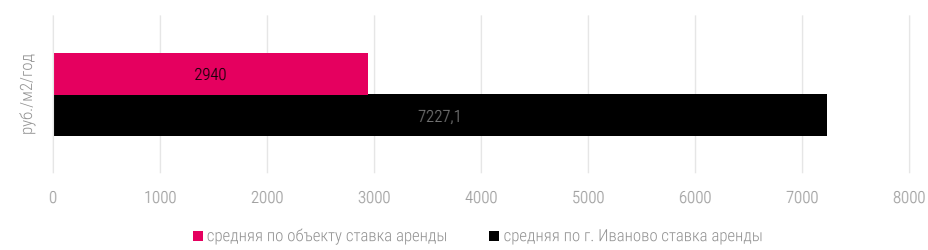
* Площадь указана согласно концепции развития территории ООО «ДАД УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» и НЛТР. Также, согласно концепции, планируется, что 21 168 м² сверх указанной на графике площади, будет отведены под апартаменты. Объем вакансии указан по данным УК (<http://sale.nimloft.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- выставочное пространство,
- эвент двор.

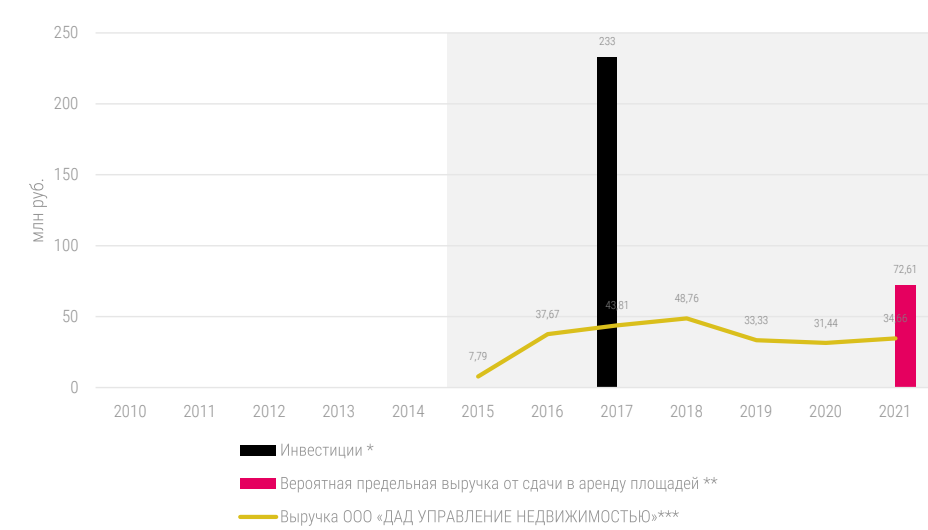
Финансово-экономические показатели

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 ciap.ru по г. Иваново.
Средняя ставка аренды на объекте приведена по данным УК (<http://sale.nimloft.ru/#top>).

Сводный график финансовых показателей



* Планируемый общий объем инвестиций согласно концепции развития территории ООО «ДАД УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» и НЛТР составляет 1400 млн руб. На 2022 год возможный объем произведенных инвестиций в ремонт и реконструкцию отдельных корпусов составляет 233 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 «ДАД УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

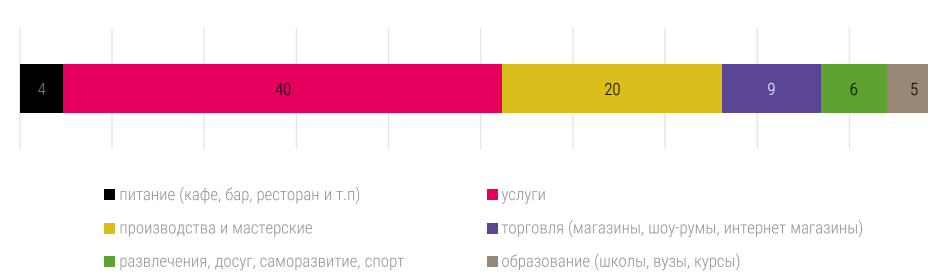
Общее число резидентов — 84.*

* 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



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность в сфере услуг. Ярко выраженной политики отбора профильных резидентов по отраслевому признаку среди творческих (креативных) индустрий не наблюдается. Наблюдается постепенное отклонение от базовой концепции креативного кластера.

Согласно анализу социальных сетей объекта, за 2021 год на территории было проведено 25 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)⁷³

INST

www.instagram.com/nimloft⁷³

FB

www.facebook.com/nimloft⁷³

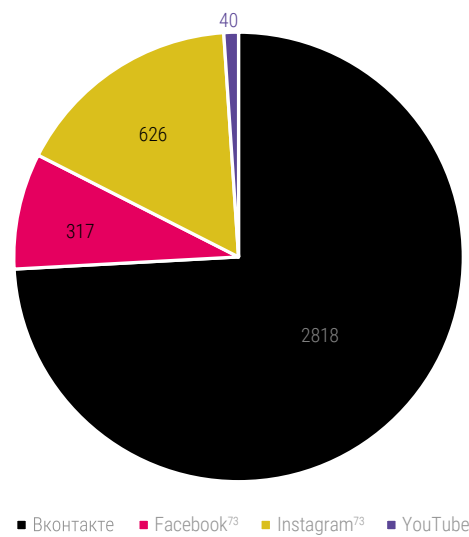
VK

www.vk.com/nimloft

YT

www.youtube.com/channel/UCr-Miemx0CWCNyJH1gZYNQw

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях⁷³



⁷³ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Анализ активности и структуры аудитории пространства NIMLOFT — Новый городской квартал

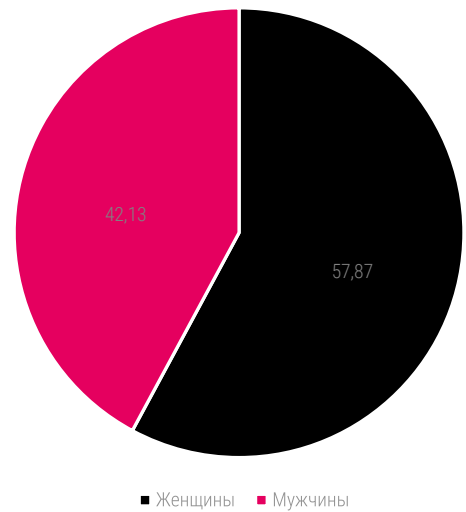
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram⁷⁴, в 2022 году.

11.9%

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



⁷⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

График распределения подписчиков аккаунта по странам

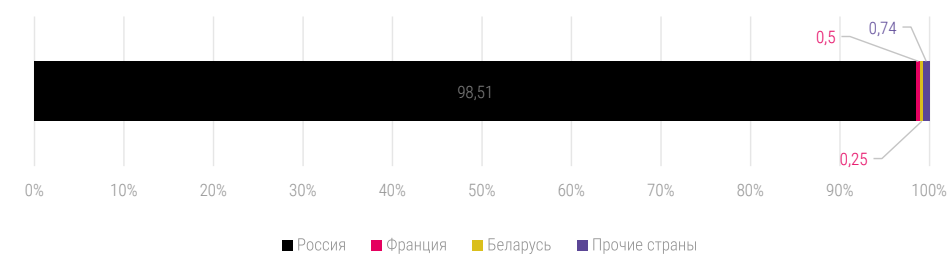


График распределения подписчиков аккаунта по городам

