

**ПРЕЗЕНТАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
«ТРИУМФАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ: НОВАЯ ЖИЗНЬ ИСТОРИЧЕСКОГО
ЦЕНТРА МОСКВЫ»**

1. ВВЕДЕНИЕ: УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предлагаем к приобретению и комплексному развитию три смежных объекта недвижимости в престижном центре Москвы. Их ключевая особенность – возможность объединения в единый проект с синергетическим эффектом. Два объекта являются охраняемыми памятниками (ОКН), что создает исторический фундамент бренда, третий – предоставляет свободу для современной девелоперской мысли.

Суть предложения: Объединить под одной концепцией отреставрированное историческое наследие и современную функциональную недвижимость, создав многофункциональный квартал премиум-класса.



2. ЛОКАЦИЯ: РАЙОН ТВЕРСКОЙ / ПАСТЕРНАКА – «ЗОЛОТАЯ МИЛЯ» МОСКВЫ

- * **Административно:** Центральный административный округ (ЦАО), районы Тверской и Пресненский.
- * **Исторический контекст:** Тихие переулки между Тверской улицей и Садовым кольцом. Район с богатой историей, традиционно привлекательный для творческой интеллигенции и элиты.
- * **Преимущества локации:**
 - * **Транспортная доступность:** 5-7 минут пешком до станций метро «Маяковская», «Тверская», «Пушкинская», «Чеховская».
 - * **Высочайший пешеходный трафик:** Близость к Тверской, театрам, ресторанам.
 - * **Статусность:** Один из самых дорогих и престижных районов для жизни и бизнеса.
 - * **Динамичное окружение:** Соседство с офисами премиум-класса, бутиками, галереями, культурными учреждениями.



3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ



Воротниковский пер., 10, стр. 2

Объект культурного наследия (ОКН) | Площадь 395,7 кв.м | Состояние: неудовлетворительное, требует комплексной реставрации. Кадастровый номер: 77:01:0001099:1054



Воротниковский пер., 12, стр. 1

Объект культурного наследия (ОКН) | Площадь здания 722,7 кв.м | Состояние: неудовлетворительное, требует комплексной реставрации. Кадастровый номер: 77:01:0001099:1055

ул. Садовая-Триумфальная, 14

Нежилое здание, не являющееся ОКН | Площадь здания 4 262 кв. м | Ветхое
Возможны варианты:

1. Полная реконструкция с сохранением несущих конструкций.

2. Снос и новое строительство (требует экспертизы и согласований, но дает максимальную свободу). |

Кадастровый номер: 77:01:0001099:1041



4. КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА: ИСТОРИЯ И ИННОВАЦИИ

Анализ рынка и самая востребованная концепция: В Москве наблюдается острый дефицит не просто офисных или жилых помещений, а **уникальных средовых проектов с идентичностью и историей**. Тренд – создание «**третьих мест**» (место для работы, общения и отдыха) и **гибких креативных кластеров**. Инвесторы и арендаторы готовы платить премию за аутентичность, вовлеченность и статус.

Рекомендуемая концепция: «Triumph Cultural Quarter» – Многофункциональный культурно-деловой квартал.

- * **Исторические здания (ОКН, Воротниковский пер.):** Используются как **публичный фасад и культурное ядро** проекта.
- * **Варианты использования (сохранение и деликатная адаптация):**
 - * **Бутик-отель / апарт-отель** малой вместимости (10-15 номеров) с индивидуальным дизайном.
 - * **Флагманский ресторан** высокой кухни или историческая московская кухня в одном здании и **арт-кафе** в другом.
 - * **Галерея современного искусства / аукционный дом / шоу-румы** люксовых брендов (Rolex, Hermès и т.п.), для которых важна история места.
 - * **Клубные офисы / пространства для частных мероприятий** (конфиденциально и статусно).
- * **Здание на Садовой-Триумфальной, 14:** Становится **экономическим двигателем** проекта.
- * **Вариант А (реконструкция/новое строительство):** Современное здание с архитектурой, уважительно диалогизирующей с историческими объемами. Размещаются:
 - * **Коворкинг премиум-класса** для креативных индустрий.
 - * **Офисы класса А (compact)** для юристов, консультантов, IT-компаний, ценящих локацию.
 - * **Апартаменты (freehold)** для трансферного проживания или как инвестиционный продукт.
- * **Фитнес-центр / спа** для резидентов и гостей квартала.

Мировые и московские аналоги:



«Винзавод» / «Дизайн-завод Flacon» (Москва):
Адаптация промзон под креативные кластеры. Мы предлагаем более камерный и люксовый вариант в исторической застройке.



«Никольская Плаза» (Москва): Воссоздание исторических фасадов с современной начинкой (отель, апартаменты, ретейл)

Château de la Messardière (Франция): Включение исторических построек в состав современного отельного комплекса



Borough Market (Лондон): Сохранение исторических рыночных павильонов, окруженных современной инфраструктурой.



5. МОНЕТИЗАЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ

Объекты культурного наследия – не обуза, а ключевой актив для монетизации:

1. **Премиальная арендная ставка:** Уникальность позволяет установить ставку на **30-50% выше** рыночной для аналогичных площадей без истории.
2. **Усиление бренда всего квартала:** Позволяет позиционировать весь проект как «элитный, с историей», повышая привлекательность и для арендаторов современной части.
3. **Событийный и туристический магнит:** Проведение частных мероприятий (свадьбы, презентации), экскурсий, культурных событий в ОКН генерирует дополнительный доход и трафик.
4. **Государственная поддержка:** Возможность получения налоговых льгот или грантов на реставрацию объектов культурного наследия.
5. **PR и лояльность:** Проект получает поддержку городских властей, СМИ, культурного сообщества, что снижает репутационные риски и обеспечивает положительный имидж.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

Текущий тренд рынка Москвы: Рост спроса на качественную недвижимость в ЦАО, несмотря на общую волатильность. Дефицит предложения комплексных средовых проектов.

Поэтому предлагаемый проект – это шанс не просто вложиться в недвижимость, а **создать легендарное место в сердце Москвы.**

- * **Уникальность:** Невосполнимый ресурс – три смежных лота в историческом центре, два из которых – ОКН.
- * **Управляемые риски:** Четкое разделение на реставрируемое наследие и объект для современного девелоперского подхода.
- * **Высокомаржинальная модель:** Сочетание премиальной аренды, продажи и роста капитализации брендированного актива.
- * **Социальный и культурный капитал:** Проект, который получит признание города и создаст новую точку притяжения.