OPUS



OFFICES SALE AND RENT



Новая локация для успешного бизнеса

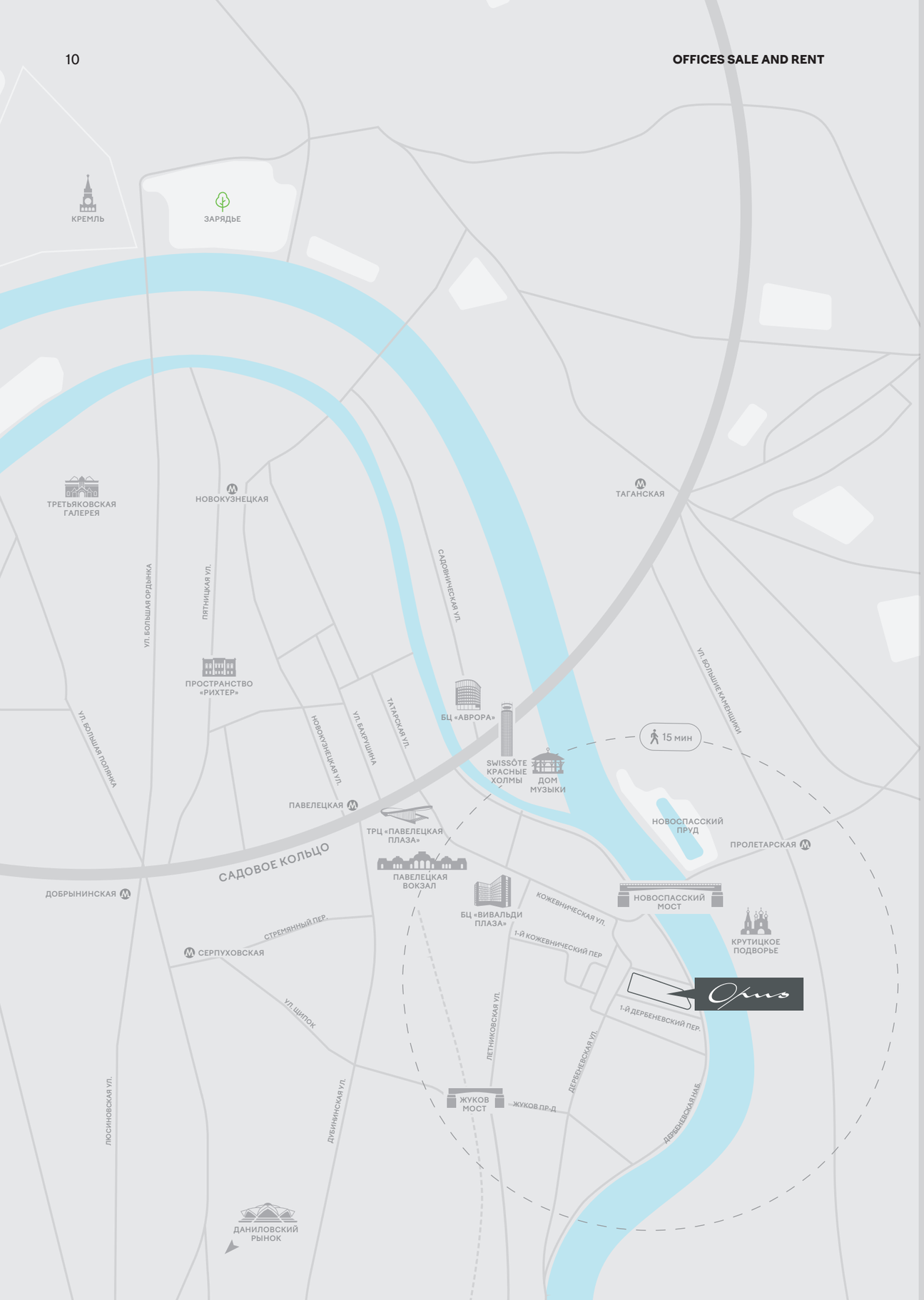
ДЕРБЕНЕВСКАЯ, 1

Выигрышное расположение, отличная транспортная доступность, офисные площади класса «А» и огромный потенциал для дальнейшего развития – синергия этих характеристик превращает локацию Павелецкой в новый деловой кластер столицы.

Новой бизнес-доминантой района становится 13-этажный бизнес-центр OPUS на Дербеневской набе-режной, соединивший в себе офисные площади и качественный ретейл.

- ПРЕМИАЛЬНЫЙ СТАТУС ПРОЕКТА
- МЕТРО ПАВЕЛЕЦКАЯ
- ОФИСЫ ОТ 50 М^2 ДО 280 М^2
- ПРОДАЖА ПО ДДУ
- РАССРОЧКА
- ИПОТЕКА
- ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УК
- ДИЗАЙНЕРСКОЕ ЛОББИ
- ВИДОВЫЕ ТЕРРАСЫ

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 2026 ГОД



ЛОКАЦИЯ

1,2 **КИЛОМЕТРА** ДО СТАНЦИИ МЕТРО «ПАВЕЛЕЦКАЯ»

1,5 **КИЛОМЕТРА** ДО СТАНЦИИ МЕТРО «ПРОЛЕТАРСКАЯ»

1,4 **КИЛОМЕТРА** ДО САДОВОГО КОЛЬЦА

3,9 **КИЛОМЕТРА** ДО ТТК

20 МАРШРУТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА ОТ МЕТРО

1 МИНУТА ДО ОСТАНОВКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА

ПРЕДУСМОТРЕН ГОСТЕВОЙ ПАРКИНГ И МЕСТО ДЛЯ ОСТАНОВКИ ТАКСИ

АЭРОЭКСПРЕСС ОТ ПАВЕЛЕЦКОГО ВОКЗАЛА ДО АЭРОПОРТА «ДОМОДЕДОВО»

ОКРУЖЕНИЕ ПАВЕЛЕЦКОЙ ПЛОЩАДИ ПОЛУЧИЛО СТАТУС ВТОРОГО СИТИ – ЛОКАЦИЯ АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ И ПРЕОБРАЖАЕТСЯ В ДУХЕ СОВРЕМЕННОГО УРБАНИЗМА. МУЗЕИ, ПАРКИ, КОНЦЕРТНЫЕ ЗАЛЫ, ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, РЕСТОРАНЫ, СОВРЕМЕННЫЕ БИЗНЕС-КЛАСТЕРЫ, КРАСИВЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ МАРШРУТЫ – БОГАТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА ДЕЛАЕТ ЕГО МАКСИМАЛЬНО КОМФОРТНЫМ ДЛЯ ЖИЗНИ, РАБОТЫ И ОТДЫХА.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



Выигрышная локация недалеко от Садового кольца, двух станций метро и разнообразных маршрутов общественного транспорта делает доступность бизнес-центра максимально комфортной для будущих сотрудников.

Согласно концепции, основной поток сотрудников и посетителей бизнес-центра будет использовать вход со стороны 3-го Дербеневского переулка через двор.

ПРОЕКТ В ЦИФРАХ



32 193 м²
ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ

13
КОЛЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ

50-280 м²
ПЛОЩАДЬ ОФИСОВ ТИПОВОГО ЭТАЖА

2 029 м²
ПЛОЩАДЬ 1 ЭТАЖА

2 109 м²
ПЛОЩАДЬ 13 ЭТАЖА

167 м²
ПЛОЩАДЬ 2-Х ТЕРРАС 13 -ГО ЭТАЖА

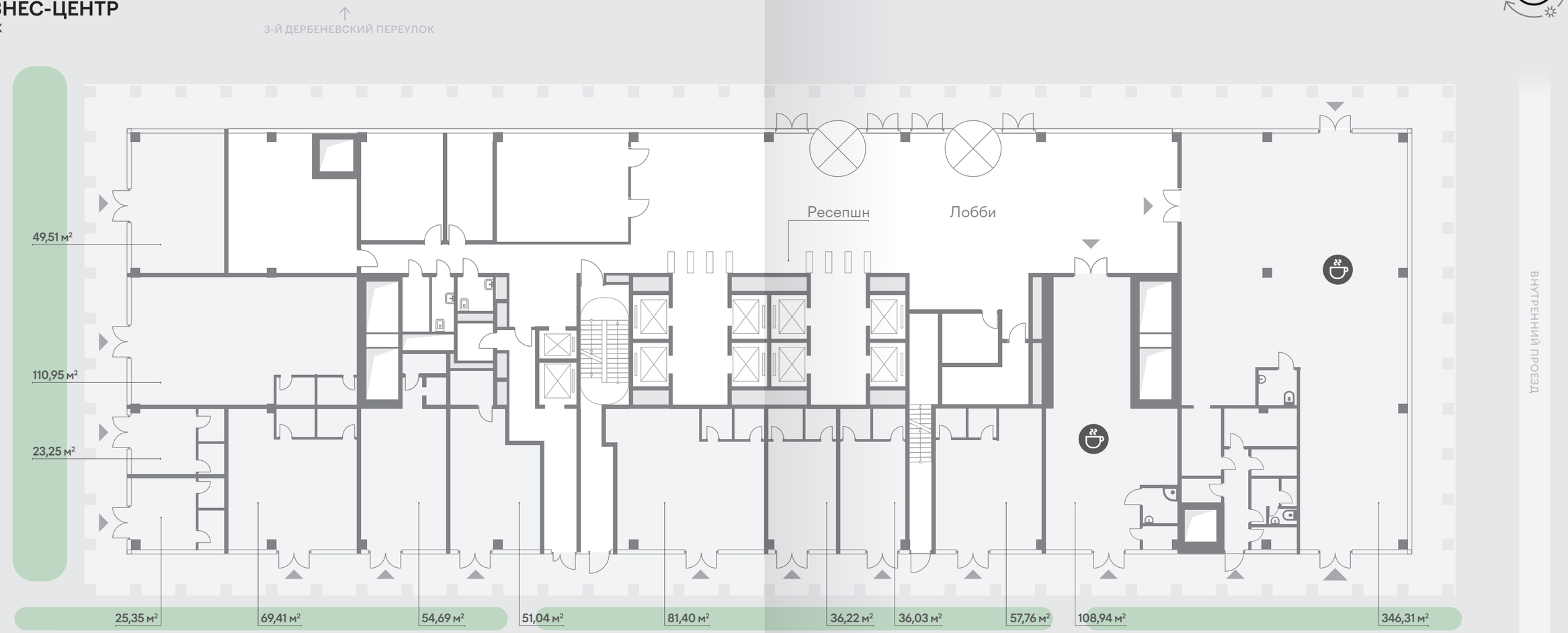
4 230 м²
ПЛОЩАДЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА

2022—2026 гг.
СРОКИ СМР

С

БИЗНЕС-ЦЕНТР

1 ЭТАЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ВХОД
- КАФЕ / РЕСТОРАНЫ / ПЕКАРНИ



БИЗНЕС-ЦЕНТР
2 ЭТАЖ





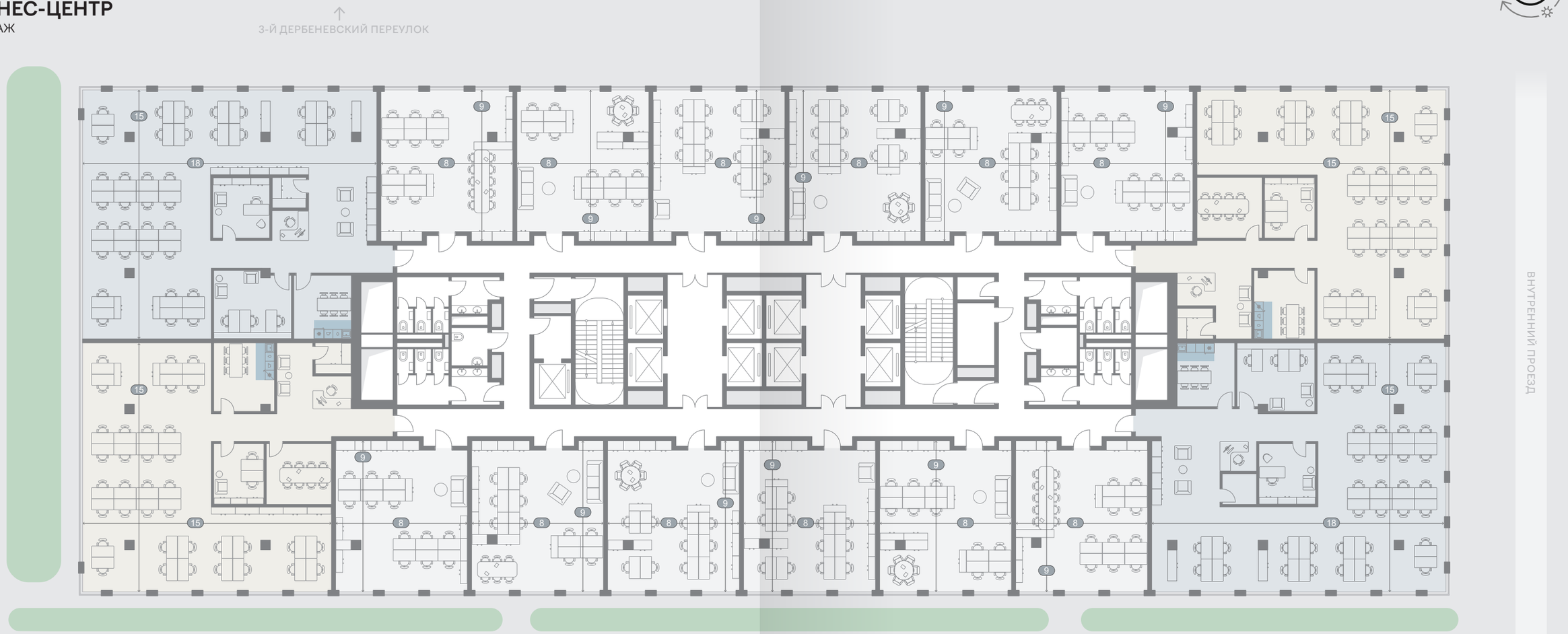
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 50-60 м²
- 155-165 м²
- 190-200 м²
- МОКРЫЕ ЗОНЫ
- 8 ГЛУБИНА ПОМЕЩЕНИЯ, м



БИЗНЕС-ЦЕНТР

3–12 ЭТАЖ



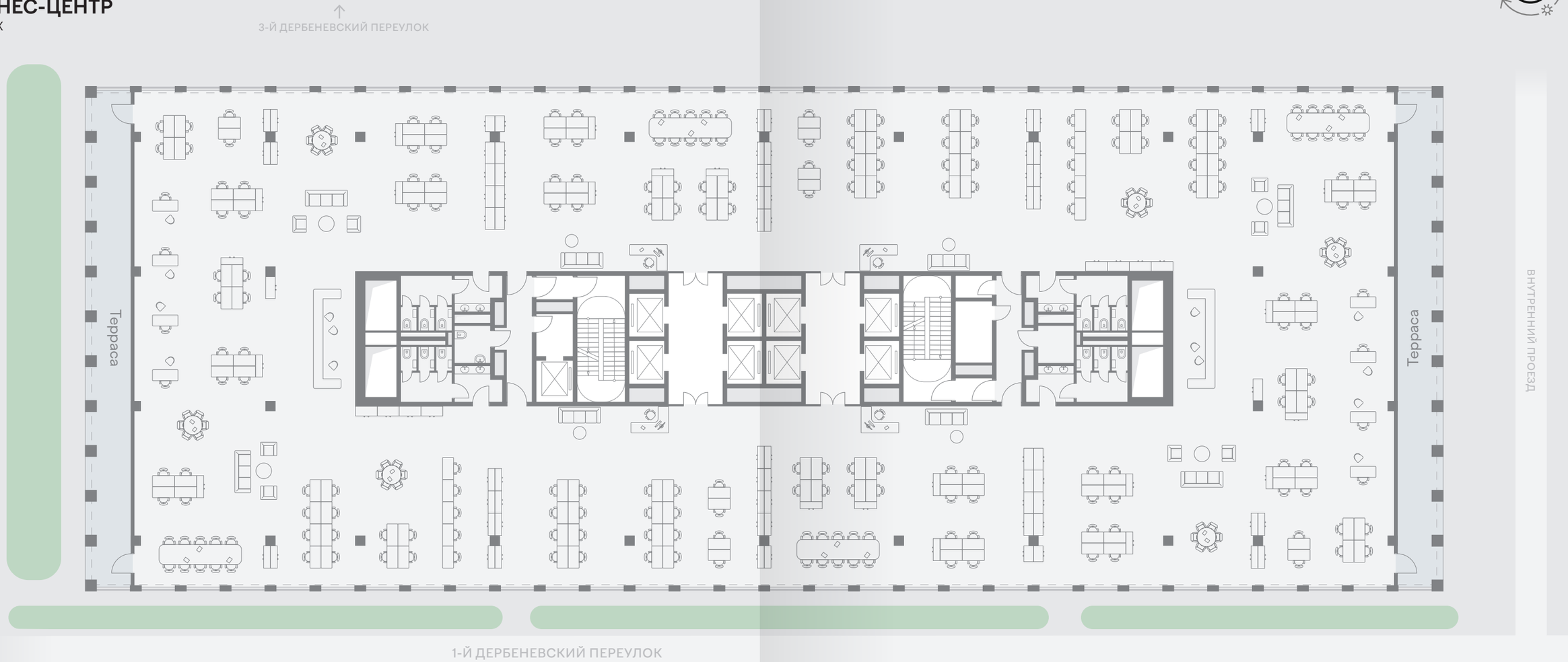
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 70-80 м²
- 240-250 м²
- 265-275 м²
- МОКРЫЕ ЗОНЫ
- 8 ГЛУБИНА ПОМЕЩЕНИЯ, м



БИЗНЕС-ЦЕНТР

13 ЭТАЖ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 83,22 м²
- 2109,60 м²



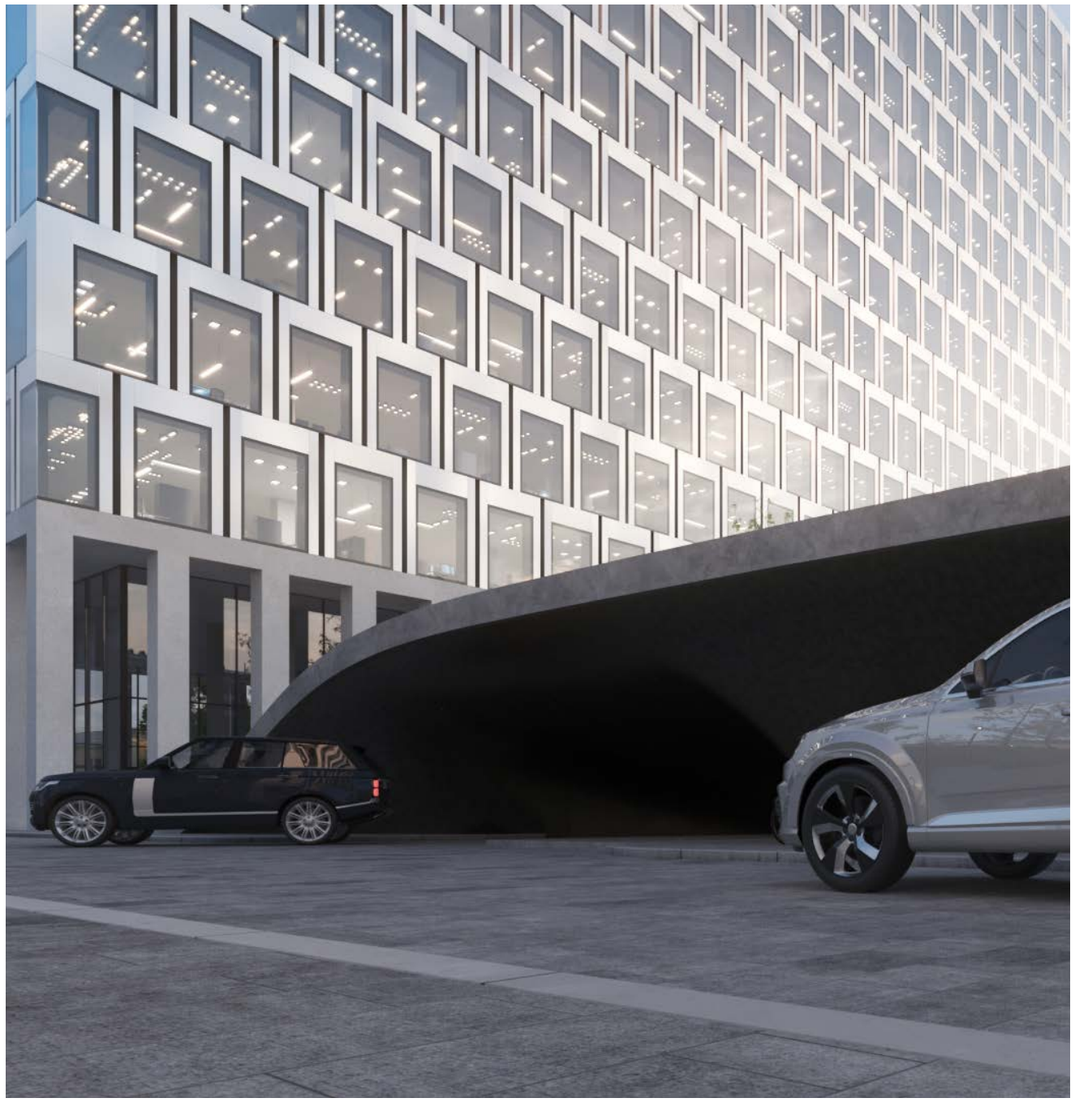
АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ



БИЗНЕС-ЦЕНТР КАК АРТ-ОБЪЕКТ

Главный вызов бизнес-центра OPUS – соответствовать тому высокому уровню de luxe, который заложен в жилую часть проекта. Для отделки входной группы используются лучшее витражное стекло, натуральный камень, алюминий, гранит и полированный мрамор. В эффектном двусветном лобби предусмотрены конференц-залы, кафе и удобные переговорные.

Образованное жилой и коммерческой частью внутреннее пространство очерчено изящным шагом точеной колоннады, визуально устремляющей архитектуру ввысь. Небольшой внутренний парк станет дополнительным украшением бизнес-центра, где тщательный подбор деталей превращает каждую в настоящий арт-объект. Оригинальное дизайнерское решение использовано в ландшафте офисного двора: он будто бы парит на круглых камнях, застывших в толще льда. Парк станет местом отдыха для сотрудников, а также возьмет на себя роль зеленого транзита между бизнес-центром и улицей.



БЛАГОДАРЯ ИГРЕ РЕЛЬЕФА ВЪЕЗД В ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ ОФОРМЛЕН В ВИДЕ ХОЛМА, ЧТО ЗАЩИЩАЕТ ЕГО ОТ ОСАДКОВ И ДЕЛАЕТ НЕЗАМЕТНЫМ СО СТОРОНЫ ДВОРА.



Уличная зона будет отдана под классический street retail: здесь откроются отделения банка, аптека, сервисные центры, кафе, ресторан. Иными словами, все для комфортной офисной жизни. Коммерческие помещения расположатся вдоль 1-го Дербеневского переулка, где сосредоточен наиболее активный пешеходный поток.

РУКА МАСТЕРА В КАЖДОМ ЭЛЕМЕНТЕ

БИЗНЕС-ЦЕНТР OPUS И ОДНОИМЕННЫЙ КЛУБНЫЙ ДОМ КЛАССА DE LUXE — АМБИЦИОЗНЫЙ ПРОЕКТ ЛЕГЕНДАРНЫХ АВТОРОВ, АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО «ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО И ПАРТНЕРЫ».

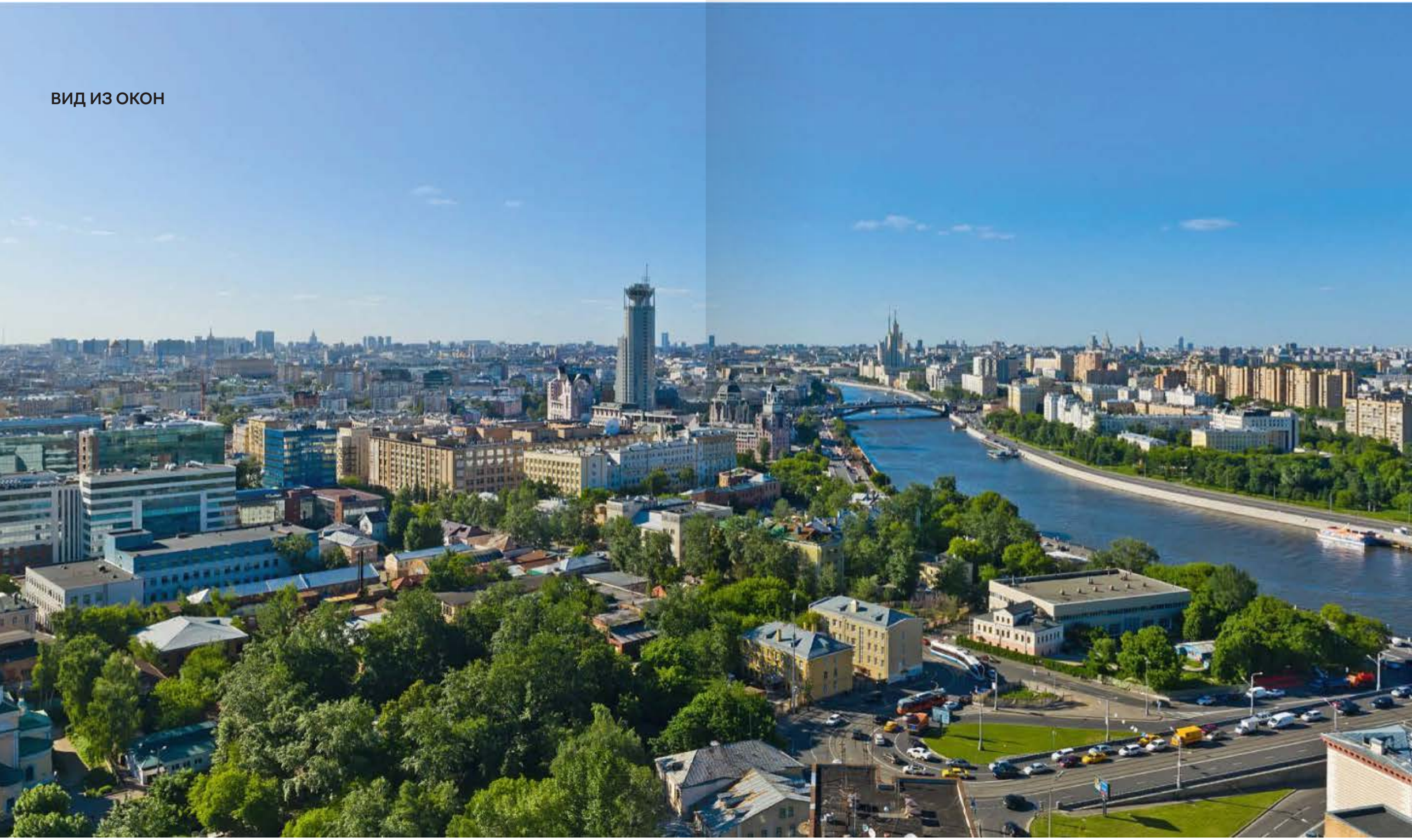
КАЖДУЮ РАБОТУ АРХИТЕКТОРОВ ОТЛИЧАЕТ ЧИСТОТА ФОРМЫ, УМЕЛОЕ СОЧЕТАНИЕ МАТЕРИАЛОВ И УМЕНИЕ С ПОМОЩЬЮ АРХИТЕКТУРЫ ПОДЧЕРКНУТЬ НАЗНАЧЕНИЕ ЗДАНИЯ. ПЛАВНЫЕ ФАСАДНЫЕ ЛИНИИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ОТТЕНЯЮТ СТРОГУЮ АРХИТЕКТУРУ БИЗНЕС-ЦЕНТРА, И НЕСМОТРЯ НА СВОЮ НЕПОХОЖЕСТЬ, ВМЕСТЕ ОНИ ФОРМИРУЮТ ЕДИНОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ ЦЕЛОЕ.



ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

- 8 СКОРОСТНЫХ ЛИФТОВ
- ДВУХТРУБНАЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ
- АВТОМАТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ И ОПОВЕЩЕНИЯ
- ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ ОФИСОВ — 0,8 КВТ/М²
- ПРОЕКТИРОВКА ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ УСТАНОВКИ ФАЛЬШПОЛА
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С «ЗЕЛЕНЫМИ СТАНДАРТАМИ»
- ЦЕНТРАЛЬНАЯ ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ ВСЕХ СИСТЕМ
- ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
- СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ С СОЗДАНИЕМ И ПОДДЕРЖАНИЕМ КОМФОРТНОГО МИКРОКЛИМАТА
- НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫХ ПРОВАЙДЕРОВ
- ШАГ КОЛОНН — 8,4 x 8,4
- ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ОФИСНЫХ ЭТАЖЕЙ — 3,8 М
- ГЛУБИНА ПОМЕЩЕНИЯ – ДО 18 М
- ВЫСОТА ПОТОЛКОВ В ЛОББИ — 7 М

ВИД ИЗ ОКОН



ИНФРАСТРУКТУРА



На первых этажах бизнес-центра и клубного дома предусмотрено размещение собственной торговой инфраструктуры – для резидентов и сотрудников бизнес-центра.

Высокий класс зоны ретейла в жилой части обыгран и в архитектуре здания: ритм колонн на первых этажах повторяет ритм панорамных окон.

4 624 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ STREET-RETAIL

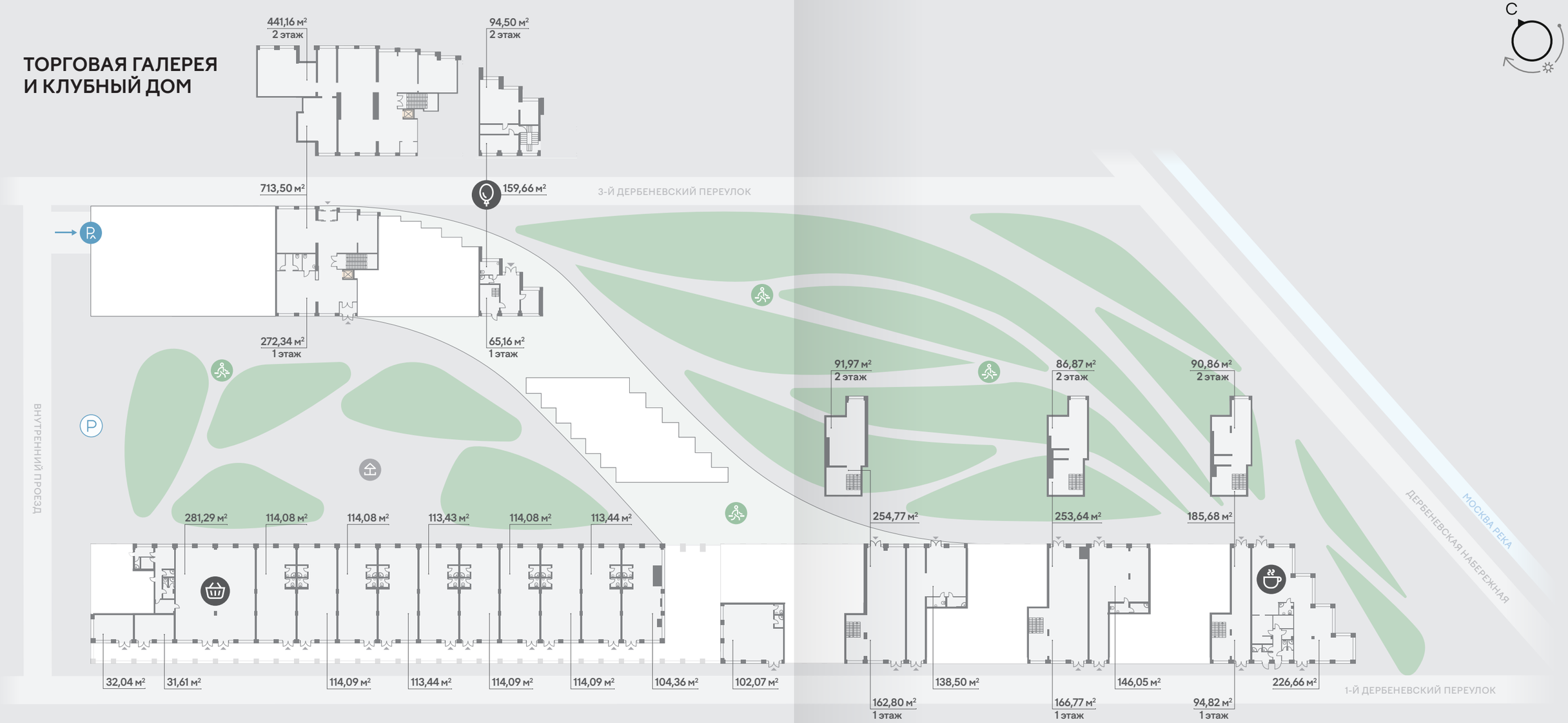


В НЕСКОЛЬКИХ СЕКЦИЯХ ПОМЕЩЕНИЯ РЕТЕЙЛА ВЫПОЛНЕНЫ СО ВТОРЫМ АНТРЕСОЛЬНЫМ ЭТАЖОМ, ПОЗВОЛЯЯ СОЗДАТЬ ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ДВУСВЕТНОЕ ПРОСТРАНСТВО. НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ БУДУТ ОРГАНИЗОВАНЫ ТЕРРАСЫ ДЛЯ КАФЕ И РЕСТОРАНОВ.



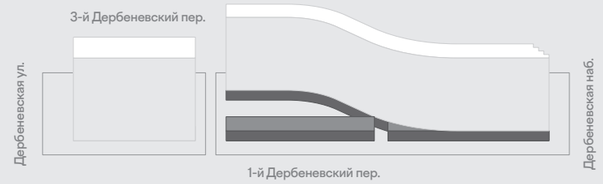
Клубный дом и бизнес-центр класса А – идеальное сочетание для того, чтобы сформировать в OPUS инфраструктурный кластер высокого уровня: дизайнерские бутики, рестораны высокой кухни, модные кафе и салоны красоты. Зона, выходящая на благоустроенную Дербеневскую набережную, будет отдана под ресторан. Со стороны 3-го Дербеневского переулка расположится детский досуговый центр с доступом во внутренний парк. Высококлассная инженерия помещений подходит для размещения любого бизнеса.

ТОРГОВАЯ ГАЛЕРЕЯ И КЛУБНЫЙ ДОМ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ВХОД
- ПАРКОВКА
- ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ
- ДЕТСКИЙ ЦЕНТР
- ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ
- ПРОГУЛОЧНЫЕ ЗОНЫ
- КАФЕ / РЕСТОРАНЫ / ПЕКАРНИ
- СУПЕРМАРКЕТ
- ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДВУХ ЭТАЖЕЙ



ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ



ОБЩИЕ

NAME

ВОЗМОЖНОСТЬ УСТАНОВКИ
ВЫВЕСКИ НА ФАСАДЕ

ЭФФЕКТНЫЕ ПАНОРАМНЫЕ ВИТРИНЫ
ВЫСОТОЙ ОТ 4 ДО 8 М

ВОЗМОЖНОСТЬ УСТАНОВКИ В РЕСТОРАНАХ СИСТЕМ
ВЫТЯЖНОЙ МЕХАНИЧЕСКОЙ ВЕНТИЛЯЦИИ

МОКРЫЕ ТОЧКИ
В КАЖДОМ ПОМЕЩЕНИИ

ПОМЕЩЕНИЯ С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ОДНОЭТАЖНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ — 7,6 М

ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ —
0,2 КВТ/М²

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ДВУХЭТАЖНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:
ВЫСОТА 1 ЭТАЖА — 8 М; ВЫСОТА 2 ЭТАЖА — 3,5 М

ОБЩЕПИТ / СУПЕРМАРКЕТ

ПРИТОЧНО-ВЫТЯЖНАЯ ВЕНТИЛЯЦИЯ

СИСТЕМА ЖИРОУЛОВИТЕЛЕЙ

ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ
ПОД РЕСТОРАН/КАФЕ — 0,4 КВТ/М²

ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ
ПОД СУПЕРМАРКЕТ— 0,3 КВТ/М²

МЕСТА ДЛЯ ВНЕШНИХ БЛОКОВ КОНДИЦИОНЕРА

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ



Жители сложившейся жилой застройки в районе Павелецкого вокзала

Офисные сотрудники бизнес-центра OPUS, Павелецкого бизнес-кластера, в т.ч. БЦ «Вивальди Плаза», БЦ Black & White, БЦ «Святогор», БЦ «Полларс», БЦ Taller, БЦ Dubinin'Sky

Жители построенных и строящихся жилых комплексов бизнес и премиум-классов: OPUS, HIGH LIFE, «Павелецкая Сити», Voxhall, I'M, «Резиденции композиторов»

Пассажиры аэроэкспресса до аэропорта Домодедово.

10 200

ЧЕЛОВЕК
ТЕКУЩАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В 15 МИНУТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

5 411

ЧЕЛОВЕК
СРЕДНЕСУТОЧНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК В ЛОКАЦИИ OPUS

130 000

ЧЕЛОВЕК
ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ СТАНЦИИ МЕТРО «ПАВЕЛЕЦКАЯ» (РАДИАЛЬНАЯ + КОЛЬЦЕВАЯ)

В ПЕРСПЕКТИВЕ ЧИСЛЕННОСТЬ ПРОЖИВАЮЩЕГО И ДНЕВНОГО НАСЕЛЕНИЯ В ЛОКАЦИИ УВЕЛИЧИТСЯ НА 53 000 ЧЕЛОВЕК

		ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА	ЧИСЛЕННОСТЬ, ЧЕЛОВЕК
1	ШЛЮЗОВАЯ НАБ., 2	ПОСЛЕ 2030 Г.	**1 080**
2	ШЛЮЗОВАЯ НАБ., 8	ПОСЛЕ 2033 Г.	**510**
3	ШЛЮЗОВАЯ НАБ., 10	ПОСЛЕ 2034 Г	**410**
4	ЖК «АМАРАНТ»	IV КВ. 2023 Г.	**930**
5	ЖК VOXHAL	III КВ. 2025 Г.	**2 320**
6	2-Й КОЖЕВНИЧЕСКИЙПЕР., 2	ПОСЛЕ 2035 Г.	**170**
7	БЦ DUBININ`SKY	III КВ. 2025 Г.	**9 870**
8	ЖК VERNISSAGE	II КВ. 2024 Г.	**70**
9	БЦ TALLER	II КВ. 2024 Г.	**4 860**
10	ДЕРБЕНЕВСКАЯУЛ., 20	ПОСЛЕ 2026 Г.	**4 760**
11	ДЕРБЕНЕВСКАЯУЛ., 22	ПОСЛЕ 2028 Г.	**2 800**
12	ЖК «ПАВЕЛЕЦКАЯ СИТИ»	III КВ. 2024 Г.	**7 590**
13	ДУБИНИНСКАЯУЛ., ВЛ. 59–69	2023 Г.	**810**
14	2-Й ПАВЕЛЕЦКИЙ ПР.,ВЛ. 4 КОРП. 2, 3	ПОСЛЕ 2032 Г.	**760**
15	ЖК LITTLE	II КВ. 2023 Г	**70**
16	3-Й ПАВЕЛЕЦКИЙ ПР., ВЛ. 6 КОРП. Б, В	ПОСЛЕ 2031 Г.	**710**
17	Д8	ПОСЛЕ 2027 Г.	**4 480**
18	БЦ OPUS	2026 Г.	**3 461**
19	ЖК OPUS	IV КВ. 2025 Г.	**450**
20	ЖК HIGH LIFE	I КВ. 2025 Г.	**3 930**
21	ПЕРСПЕКТИВНЫЙПРОЕКТ PIONEER	ПОСЛЕ 2029 Г.	**3 330**

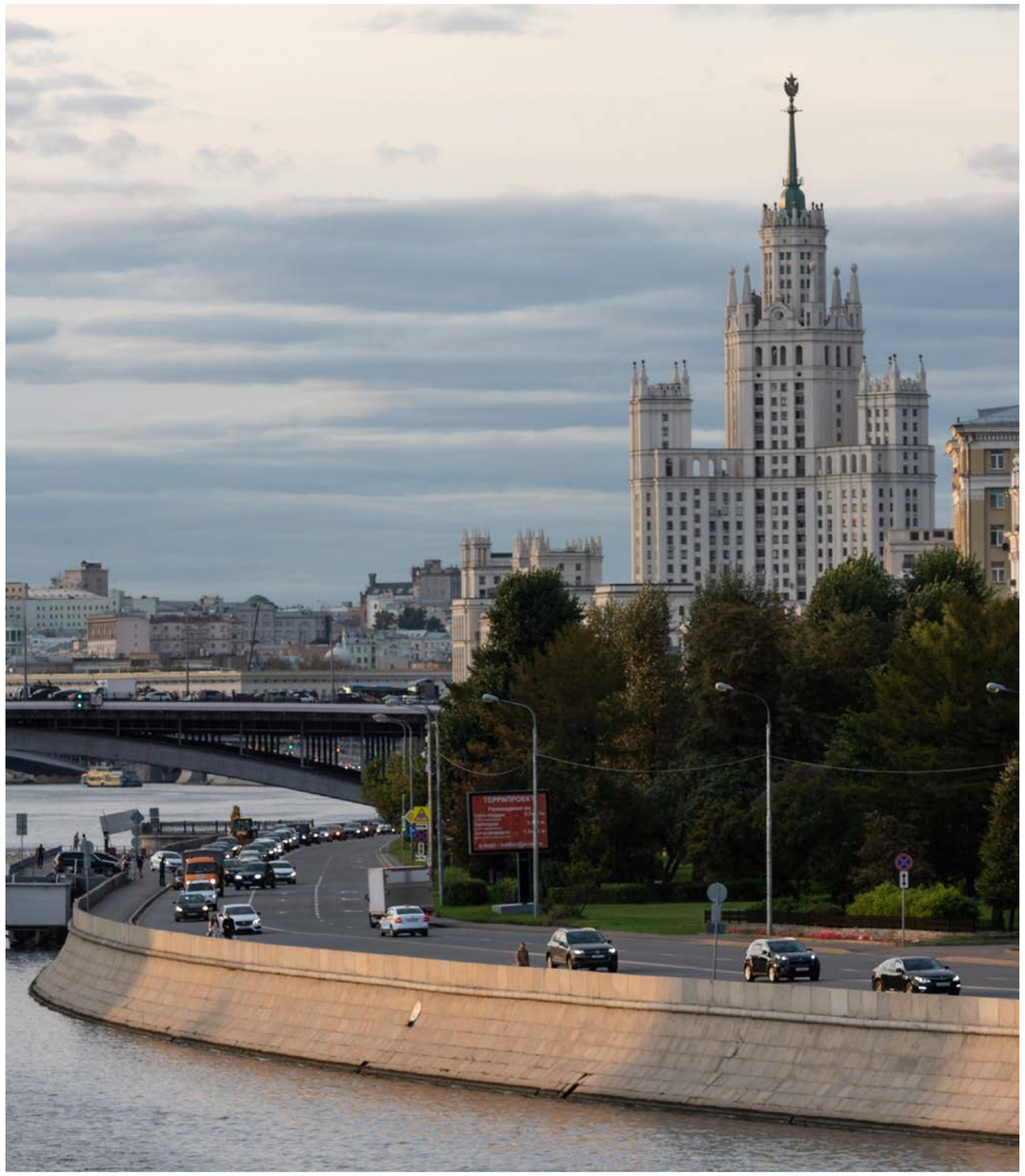




В ЭПИЦЕНТРЕ СТОЛИЧНОГО ТРАФИКА

В настоящий момент локация Павелецкой, в том числе Дербеневская набережная, активно развивается. Здесь появляются новые парки, велосипедные дорожки, модные кафе и рестораны. Благоустройство набережной положительно скажется на росте трафика, набережная станет частью пешеходных маршрутов, что приведет к росту популярности коммерческой инфраструктуры OPUS.

Активными пользователями инфраструктуры также станут сотрудники функционирующих в локации бизнес-кластеров. При этом главным преимуществом инфраструктурного кластера OPUS будет «своя» платежеспособная аудитория, состоящая из резидентов клубного дома и сотрудников бизнес-центра. Такой микс аудиторий гарантирует арендаторам стабильный трафик в режиме 24/7.







Александр Кондратенко

Генеральный директор
и основатель WeWall



Александр Никитин

Генеральный директор
и основатель WeWall
Construction



Евгений Тамошин

Исполнительный директор
и основатель WeWall



Анастасия Сапунова

Эксперт по коммерческой
недвижимости



Елизавета Болюх

Эксперт по коммерческой
недвижимости



Егор Тисов

Эксперт по коммерческой
недвижимости

Получите предложения и запишитесь на просмотр объекта

wewall.ru | +7 495 419-95-65 | sales@wewall.ru