



товарищество
рябовской
мануфактуры

товарищество рябовской мануфактуры деловой квартал

синергия форматов

Расположение



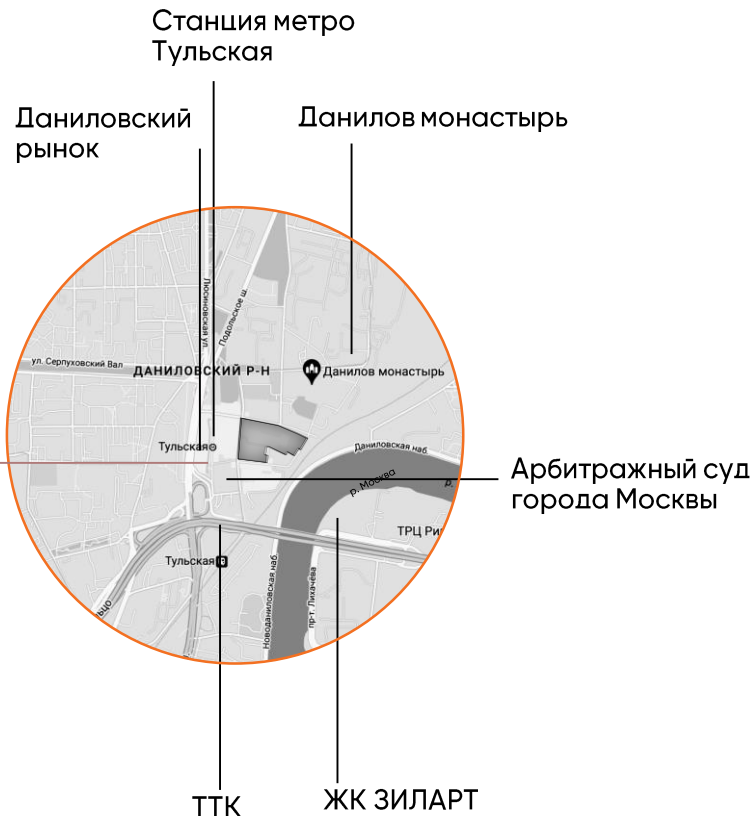
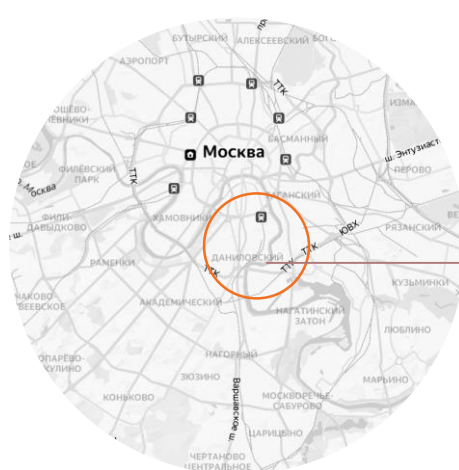
1 минута
от метро Тульская



10 минут
до центра города



450 метров
от ТТК



Ближайшее окружение

новые ЖК бизнес и премиум класса

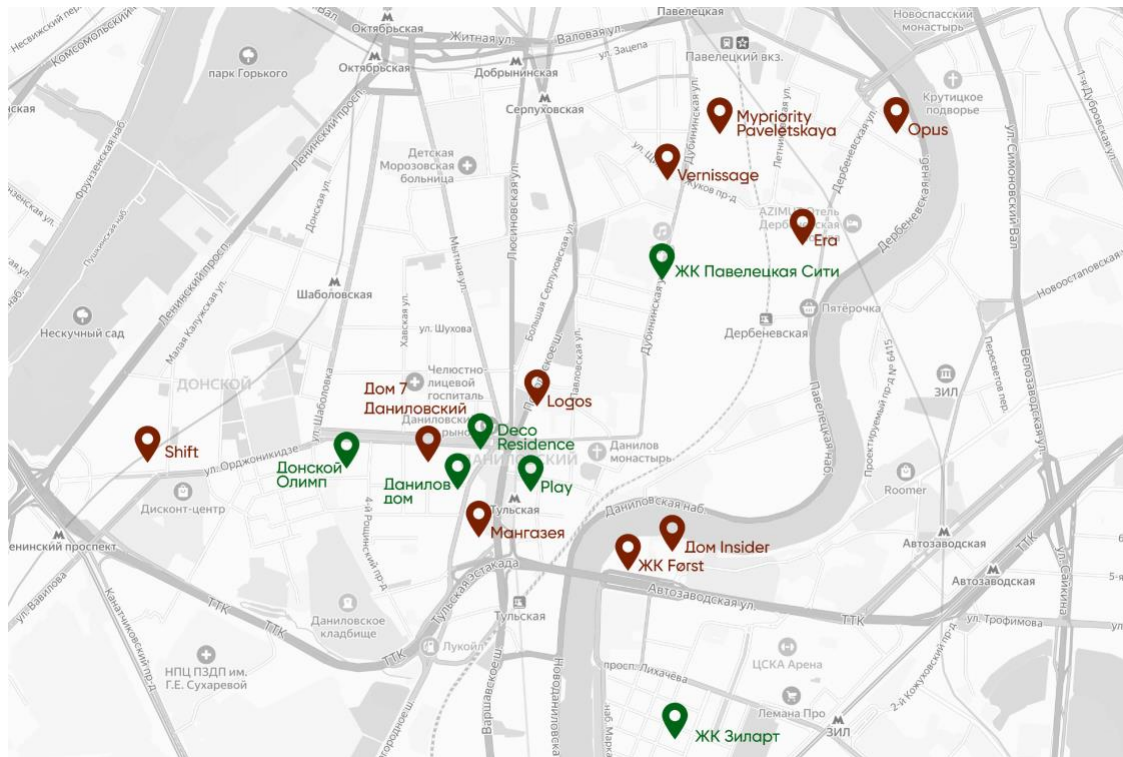


построенные

Deco Residence
Данилов дом
Play
ЖК «Донской Олимп»
Павелецкая Сити
ЖК Зиларт

на стадии реализации

Logos
Мангазея
ERA
Mypriority
Forst
Дом на набережной Insider
Vernissage
Opus
ЖК Shift
Дом 7 Даниловский



История Мануфактура купца Рябова



XIX в.

До революции здесь располагались цеха красильно-набивной фабрики Товарищества Рябовской Мануфактуры, промышленника и купца первой гильдии Петра Ивановича Рябова.

XX в.

В советское время территорию фабрики занял завод по производству промышленной аппаратуры «Измеритель».

XXI в.

Трансформация. Реновация корпусов и территории комплекса «Товарищество Рябовской Мануфактуры»

История Завод им. Власова



- 1900 год** Гончарно-изразцовый завод И.С. Власова основан братьями Василием и Иваном Власовыми. На заводе выпускались глазурированные белые изразцы для печей. Продукция была отмечена призами и медалями на разных выставках в России.
- 1917 год** После революции завод был национализирован Замоскворецким советом. Гончарное производство преобразовалось в Московский керамико-плиточный завод им. Булганина. Практически вся керамика на станциях первой линии метро, от «Сокольников» до «Парка культуры», сделана на этом керамико-плиточном заводе.
- 1988 год** На базе завода создан один из первых крупных производственных кооперативов «Гончар».
- 1991 год** На базе кооператива создано АО «Гончар». До конца XX века завод продолжал производить керамико-облицовочные изделия.
- 1998 год** Завод закрывают, а на его месте строят спортивно – развлекательный центр с огромным роллердромом площадью 2000 м², который занимает целый этаж.

Реализация





В цифрах



ТЕРРИТОРИЯ	46 600 м ² GBA	42 000 м ² GLA
РЕЗИДЕНТЫ	300 + резидентов	10 000 + сотрудников



ЗНАНИЕ

SMSTRETCHING

I.com INTERACTIVE
MEDIA
AGENCY

РЕСПУБЛИКА*

СОЛЬ

АРТИКС

Panasonic

trivio



Сочетание разных форматов в одном проекте

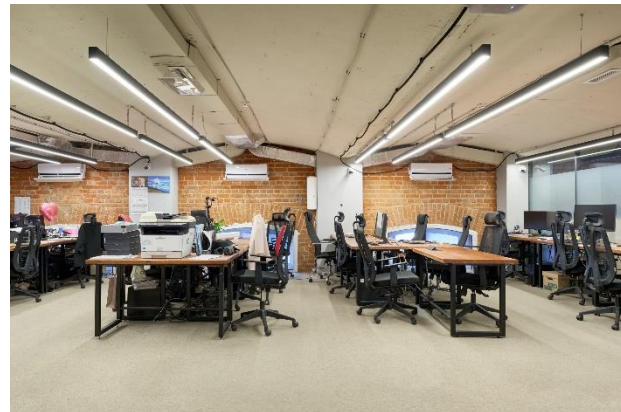
- офисы классов (А, В+, лофты)
- офисы в аренду (сервисные, классические)
- помещения на продажу (торговое, офисное, ПСН)
«под себя» и как готовый арендный бизнес
- отделка (без отделки, с готовой дизайнерской отделкой)
- нарезка (крупные блоки/этажи, отдельные здания, мелкая нарезка)
- общественные пространства, интеграция в городскую среду (внутренние, открытые площадки, веранды)
- форма реализации (ДКП, ДКПБВ)
- редевелопмент и новое строительство



Сервисные офисы

В сервисных офисах в единый платеж входит:

- полная меблировка рабочих и общих мест;
- интернет от 100Мбит/с;
- услуги ресепшн и управление СКУД;
- комплексные сервисы клининга (ежедневная комплексная уборка офиса, комплектация санузлов, поддерживающая уборка в течение дня);
- зерновой кофе, чай, вода;
- услуга печати;
- коммунальные платежи



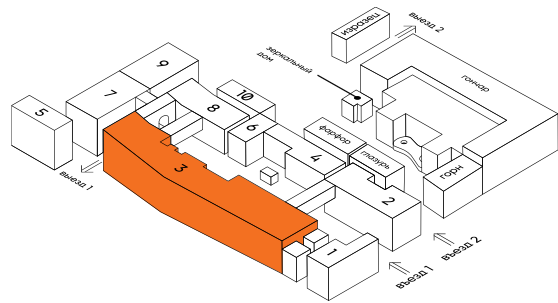
Офисы с готовой отделкой



Вариативность площади от 27 до 180 м²

Высота потолков 5 метров

Арочные окна, сводчатые потолки, историческое здание



Умофактура –сервис для резидентов



Бесплатный сервис для резидентов (арендаторов и собственников) Товарищества и их сотрудников

- Школа ораторского мастерства
- Speaking club – разговорный английский
- Лекторий
- Кинопоказы
- Мастер-классы
- Спортивный клуб (бег, настольный теннис, йога)
- Экскурсии по территории
- Книжный клуб
- Турниры по настольным играм

Ораторское искусство

1. Анализ страхов — почему мы боимся публичных выступлений?
2. Техники дыхания и управления эмоциями — как успокоиться за 30 секунд.
3. Экспресс-разминка уверенного спикера
4. Поведение перед аудиторией.
Чем себе помочь, чтобы не выдать паники?



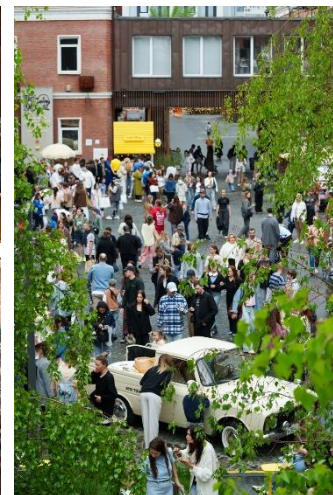
Книжный клуб

увеличение круга чтения, обсуждение книг, трекер чтения

iii
товарищество
рабовской
мануфактуры

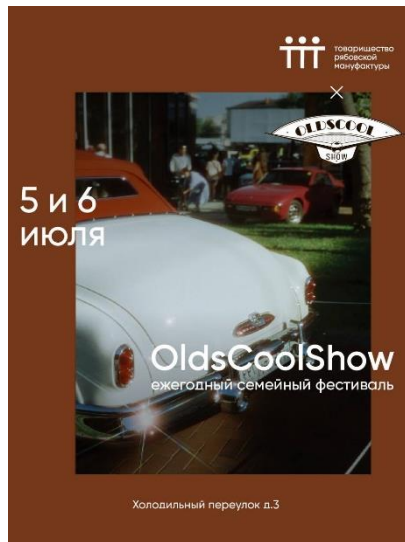


Городская площадка для фестивалей Veter Spring Fest



Городская площадка для фестивалей Oldschool show

iii товарищество
рабовской
мануфактуры



Экономический эффект для девелопера

1. Низкая доля вакантных площадей

Разнообразие форматов привлекает разных клиентов, что позволяет оставаться в рыночных ценах. Рост арендных ставок в офисах в 2025 году составил **20%**, при этом вакантность осталась на техническом уровне – не более **2%**.

2. Высокий уровень арендных ставок – от 50 000 руб/кв.м/год и цены продажи – 500 000 руб/ м².

3. Вариативность предложения – обработка любого запроса

4. Ротация арендаторов внутри комплекса – **60%**



Что это дает для резидента?

- Капитализация лотов

Для инвесторов, владеющих недвижимостью, активная и развитая среда повышает стоимость их помещений. Только за счет создания сообщества и инфраструктуры капитализация может вырасти на **7%**

- HR-бренд компаний

Привлекательность бренда для потенциальных сотрудников. Кандидаты сами хотят работать в локациях с развитой инфраструктурой и интересной средой.

- Оптимизация издержек

При организации сервиса с дополнительными преимуществами для сотрудников от девелопера – затраты **100 руб.кв.м/год**. При самостоятельном планировании – более **1000 руб.кв.м/год** (**в 10 раз больше**)



БАШНЯ РЯБОВ



ПРЕМИАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР
класса «А»



КОНЦЕПЦИЯ

Башня Рябов — новое концептуальное пространство для работы — премиальный бизнес-центр А-класса.

Мы создаём проект, органично интегрированный в культурный код города, подчеркивающий преемственность истории места и открывающего новые горизонты развития бизнеса.

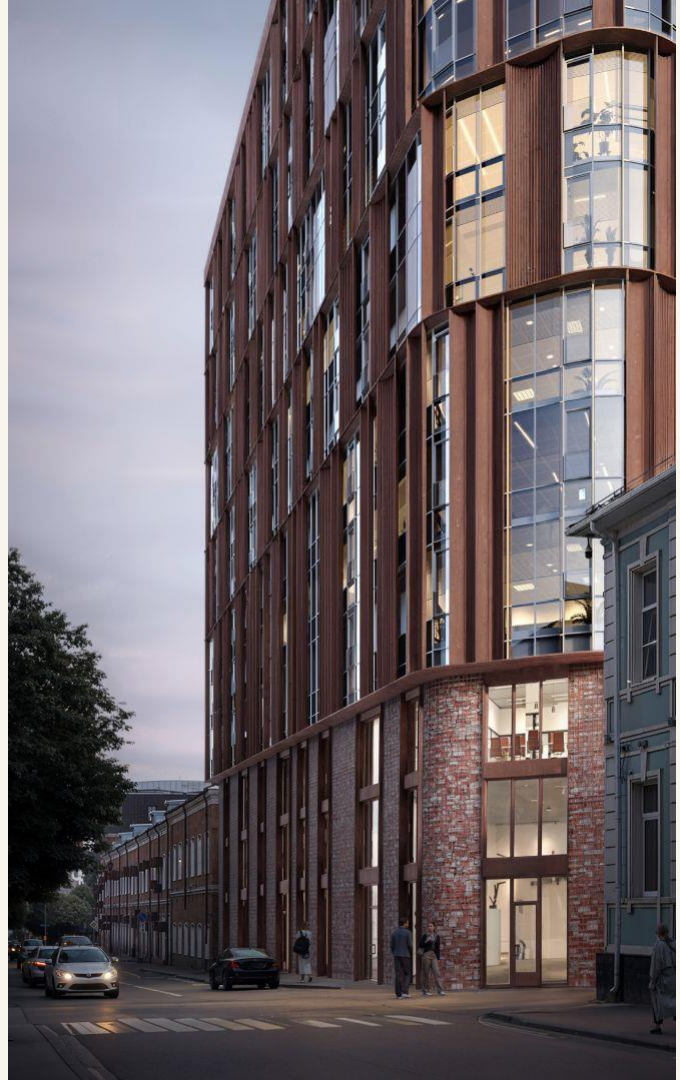


Рис 1. Ткачихи настраивают станок



О ПРОЕКТЕ

■ Класс	А
■ Арендопригодная площадь	16 тыс.м
■ Общая площадь	21 тыс.м
■ Этажность	13
■ Высота потолков офиса	3,7 метров
■ Парковочных мест	120 м/м
■ Высокоскоростных лифтов	6
■ Дата завершения строительства	2029 год, 1 квартал
■ Цена м ²	От 545 000 руб
Финансирование строительства	собственный бюджет, без заемных средств



03

02

04

01

ВДОХНОВЛЯЮЩАЯ АРХИТЕКТУРА

Историческая преемственность здания
создаётся благодаря архитектурным решениям и
материалам

01. ГАБИОНЫ С БИТЫМ КИРПИЧОМ

Габионы наполненные битым кирпичом от ранее расположенных на этом месте зданий (не являлись ОКН), создают историческую преемственность

02. ПАНЕЛИ ИЗ КОРТЕНА

Кортен позволяет смягчить контраст новизны объекта с исторической застройкой

03. СТРУКТУРНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

Большая площадь остекления, превращает пространство бывшей мануфактуры в пространство развития и устремленности в будущее

04. ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

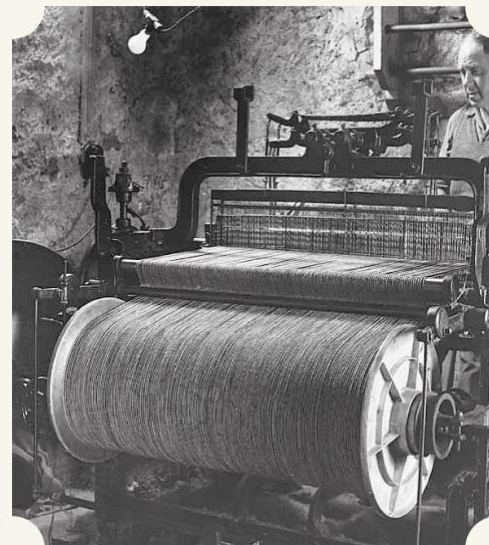
Высокий уровень естественной инсоляции в офисных пространствах



БАШНЯ РЯБОВ

ИНТЕРЬЕР

Интерьер лобби офисного здания, построенного на территории бывшей текстильно-набивной фабрики «Товарищество Рябовской Мануфактуры» образован на стыке соединения двух функций — новой и старой.



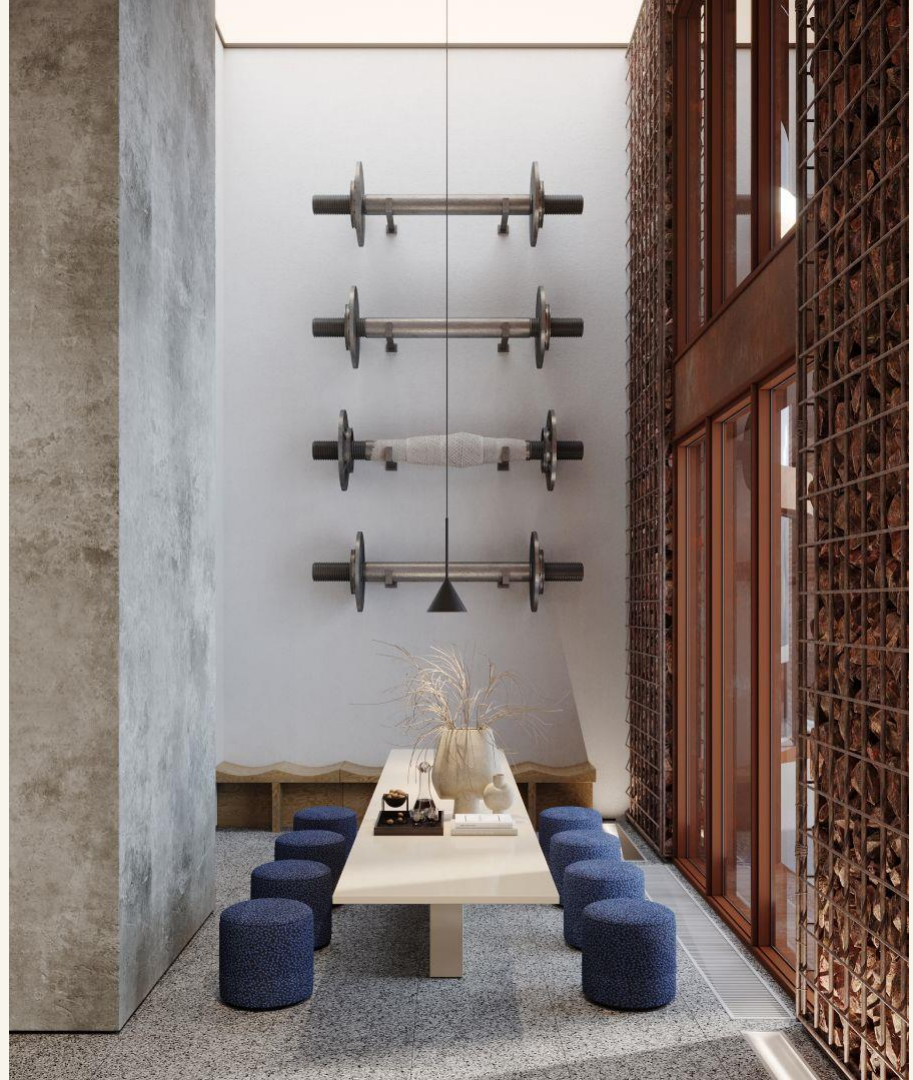
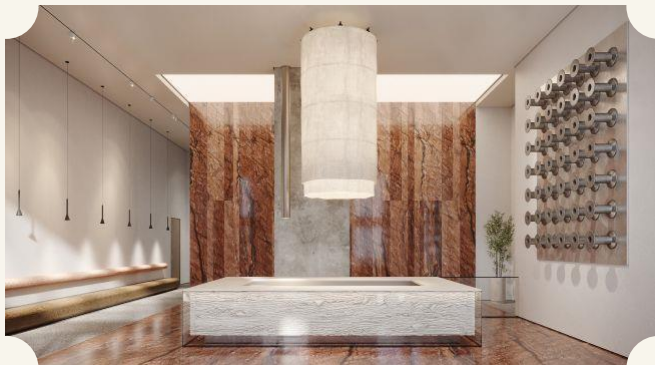
Старая функция — мануфактура купца Петра Рябова, ранее работавшая здесь с тканями.

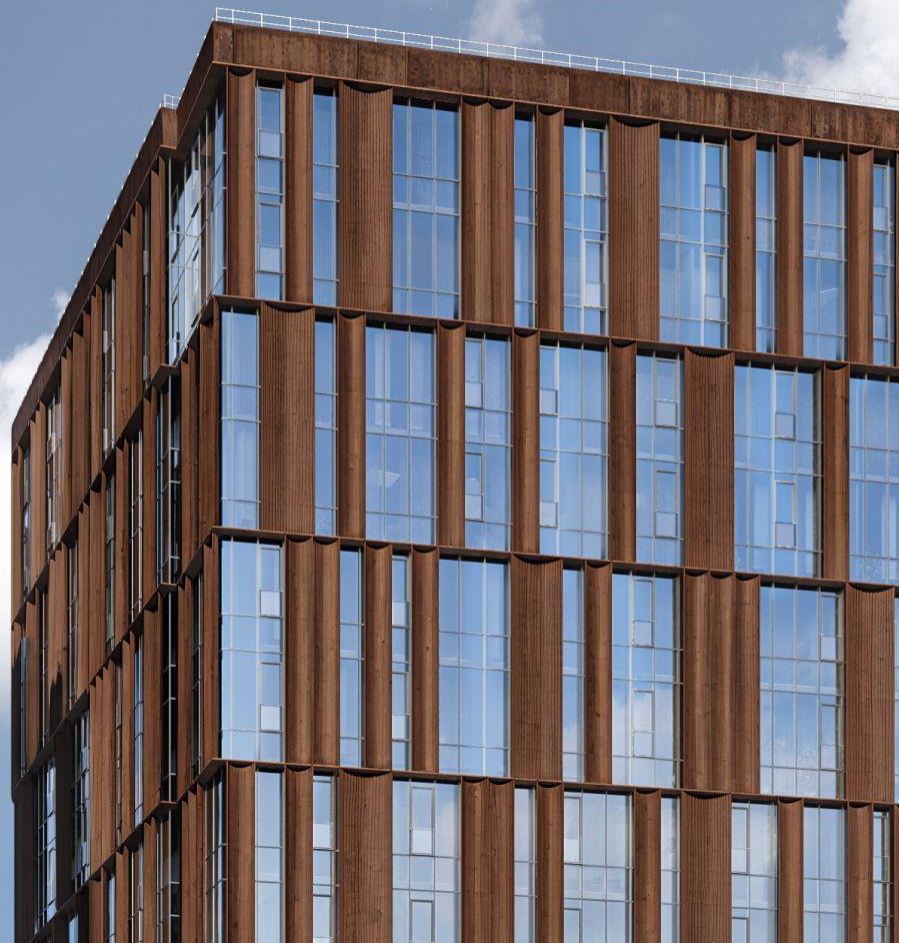
Новая — бизнес-центр А-класса с офисными пространствами, где расположатся современные офисы.

БАШНЯ РЯБОВ

ИНТЕРЬЕР

Пространство обволакивает тёплой роскошью природных материалов: натуральный гранит, габиионы с битым кирпичом, благородная древесина.





ИНЖЕНЕРИЯ

- Системы фильтрации и увлажнения воздуха
- Приточно-вытяжная вентиляция и система центрального кондиционирования
- Мобильный доступ для входа в здание
- Автоматическая система пожаротушения
- Зарядные станции для электромобилей
- 6 высокоскоростных лифтов
- Круглосуточная служба эксплуатации

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

КАБИНЕТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ

площадь от 43,9 до 251 м²

ДЕЛЕНИЕ ЭТАЖА ДЛЯ НЕСКОЛЬКИХ АРЕНДАТОРОВ

площадь от 317,3 до 400,5 м²

OPENSOURCE

площадь от 644,3 до 723,7 м²

ЦЕЛЫЙ ЭТАЖ

площадь 1491,7 м²

ИНФРАСТРУКТУРА ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА

В квартале множество зелёных зон для прогулок и отдыха, уютные веранды, открытая крыша для йоги и встреч, магазины, кофейни, рестораны, точки красоты и другие локации, которые удовлетворят любые запросы резидентов и гостей квартала.



Прогулочные зоны и арт-объекты

Буккроссинг

Вечеринки для резидентов

Ярмарка

Фестивали от наших резидентов

Площадка для городских фестивалей

Фестивали современного и уличного искусства

Экспозиции и коллаборации наших архитекторов и знаменитых художников

СХЕМА ПРОДАЖИ

Форма реализации: **ДКПБВ (Договор купли-продажи будущей вещи)**

Продукт реализации: **нежилое помещение (не пай)**

Продавец:

ООО «Управляющая компания Прагма Капитал»
Д.У. ЗПИФ (Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным
«Рябовская мануфактура – Ликвидные офисы»)

Застройщик: АО «Измеритель»

**Уже 15% площадей реализовано
от получения РНС**



ПОЧЕМУ БАШНЯ РЯБОВ?

- 
- Высокая инвестиционная привлекательность. Прогноз роста цены от 40% за 3 года
 - Первокласная транспортная доступность
 - Офисы от 43 м до нескольких этажей
 - Уникальная собственная инфраструктура: рестораны, торговая галерея, прогулочные зоны квартала
 - Высokотехнологичное здание



ЖК "Инсайдер"

ЖК "Forst"

станция Тульская

Автозаводский мост

река Москва

Павелецкая на

Гостиница Даниловская

апартаменты ЖК "Play"

метро Тульская

метро Тульская

Следующий этап развития территории



7 строение



7 строение

тг
товарищество
рыбовской
мануфактуры

B+

класс

5 500 м²

арендопригодная
площадь

5

этажей

Высота перекрытий

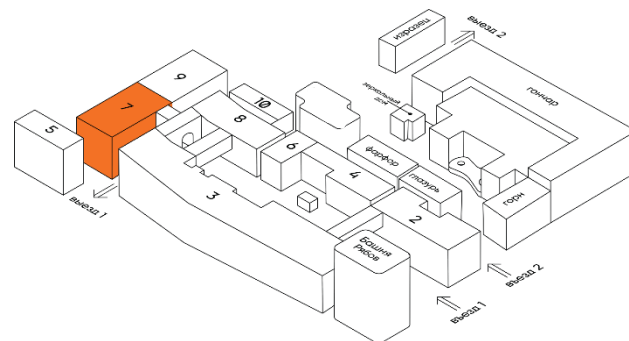
4+ м

Завершение внутренней отделки

3 кв 2026 г

Площадь этажа

1100 м²



7 строение

