



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

НЕСКУЧНЫЙ САД

НЕОМЕТРИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**

ПРЕМИАЛЬНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «НЕСКУЧНЫЙ САД»

Это современный гостиничный комплекс,
построенный в историческом курортном
кластере с собственными парковыми зонами.



Сочи, ул. Ленина, 280А



Территория 4.5 Га



Для инвестиций с целью
перепродажи, для сдачи в аренду,
отдыха и собственного проживания



4 квартал 2024 года

НЕОМЕТРИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР





ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**

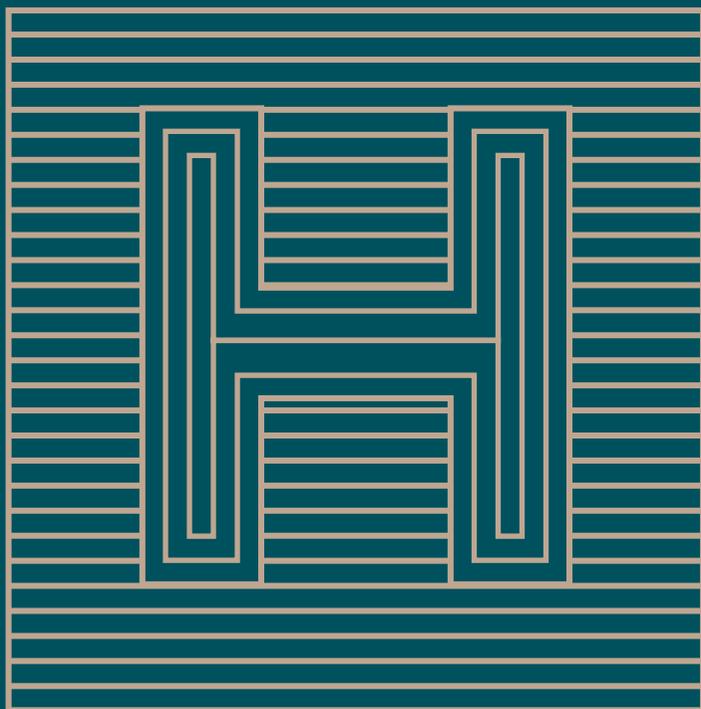
ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «НЕСКУЧНЫЙ САД» – ЭТО УМЕНИЕ ЖИТЬ ИСКУСНО!

Мы строим премиальный комплекс в концепции **art de vivre** и подразумеваем наслаждение всеми аспектами жизни, включая гастрономию, моду, искусство, отдых.

ART DE VIVRE...

- Проснуться без будильника
- Любоваться природой Черноморского побережья
- Пить вина известных виноделен Краснодарского края
- Наслаждаться ужином из экологичных продуктов от местных фермеров
- Купаться, загорать и отдыхать!
- Чувствовать жизнь...





НЕОМЕТРИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

НЕОМЕТРИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

ФИЛОСОФИЯ

○

○

ЧЕЛОВЕК И ЕГО ПОТРЕБНОСТИ

СЛЫШИМ КЛИЕНТА

○

○

ЛОКАЦИЯ

ВЫБИРАЕМ МЕСТО С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ
И ПЕРСПЕКТИВОЙ ЕЕ РАЗВИТИЯ

○

○

ТЕХНОЛОГИИ

НЕ РЕСТАВРИРУЕМ, А СТРОИМ
ПО СОВРЕМЕННЫМ ТЕХНОЛОГИЯМ



ГОРОДА ПРИСУТСТВИЯ



«НЕОМЕТРИЯ» В ЦИФРАХ

12

лет на рынке

1 000 000 м²
построено

1 500 000 м²
в реализации

1 100 000 м²
на запуске

35

объектов сданы
в срок

№1 В СОЧИ
И НОВОРОССИЙСКЕ

по объему строящегося
жилья*

ТОП-3 В ЮФО

по объему строящегося
жилья*

30 000

семей живут
в наших домах

ТОП-25 В РОССИИ
по объему строящегося
жилья*

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «НЕСКУЧНЫЙ САД»

ФИНАЛИСТ В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШАЯ КУРОРТНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРЕМИУМ-КЛАССА»





ЛОКАЦІЯ



Сочи

Красная поляна

Адлер

Сириус

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**



Гостиничный комплекс «Нескучный сад» строится на территории, которая в 60-е годы 20 века была известна на весь Советский Союз как здравница с множеством пансионатов и парков.

Теперь мы предлагаем нашим гостям насладиться чистым воздухом, прогуляться между реликтовыми и краснокнижными растениями, которые мы с большой ответственностью сохранили во время строительства гостиничного комплекса «Нескучный сад», и отдохнуть от городской суеты.

СОЧИ

30 МИНУТ



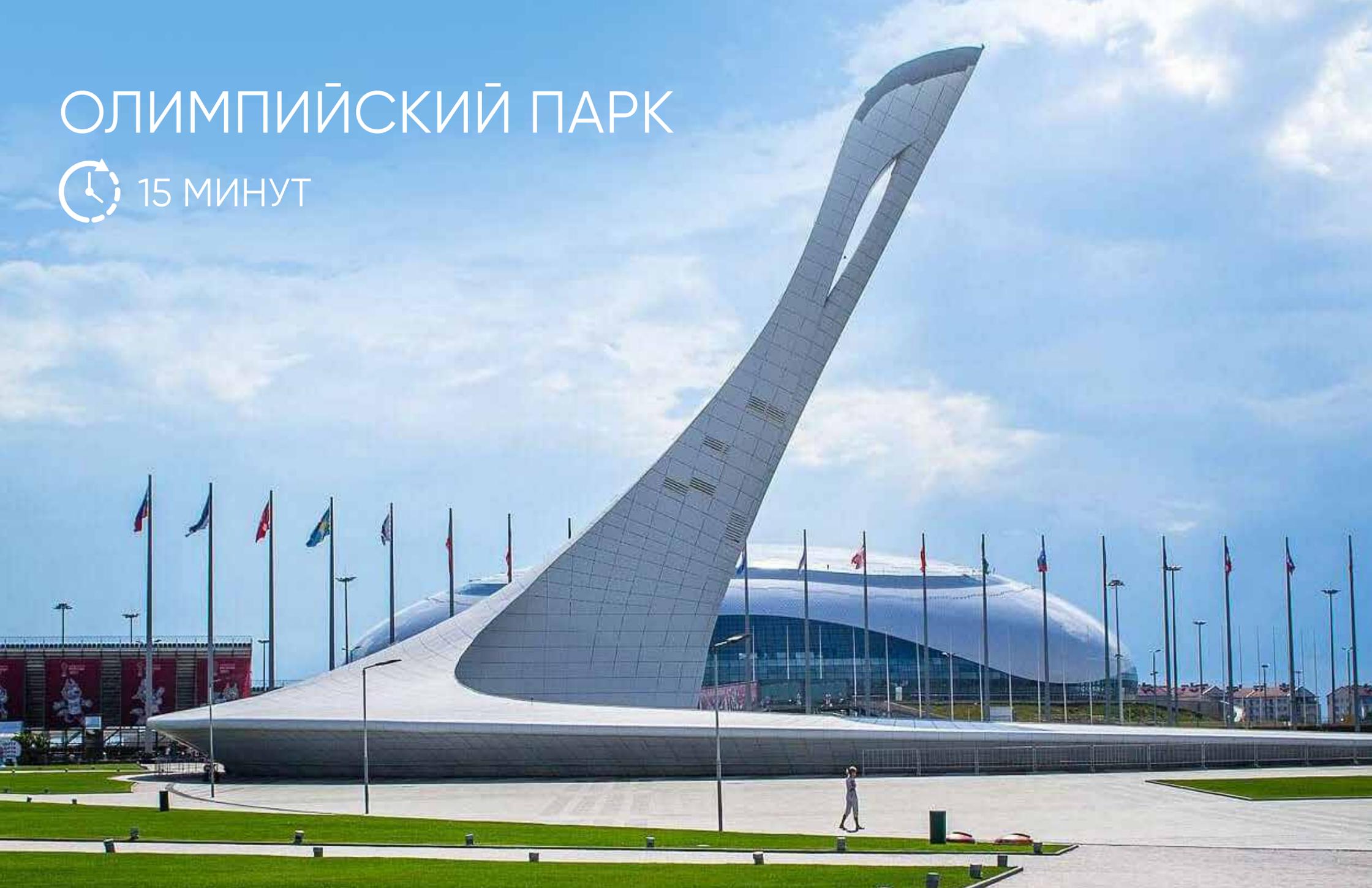
РОЗА ХУТОР

 40 МИНУТ



ОЛИМПИЙСКИЙ ПАРК

 15 МИНУТ



АЭРОПОРТ

 10 МИНУТ



МОРЕ

 7 МИНУТ



ЮЖНЫЙ РИФ

 10 МИНУТ



РОССИЯ СТАЛА ВТОРОЙ В МИРЕ ПО ЧИСЛУ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЯХТ





В наши дни Адлер – это не только отдых, но и уверенный рост экономики, выгодные инвестиции и развитие новой бизнес-инфраструктуры.

ЯРКИЙ ПРИМЕР - СТРОИТЕЛЬСТВО БИЗНЕС-СИТИ «ЮЖНЫЙ РИФ».

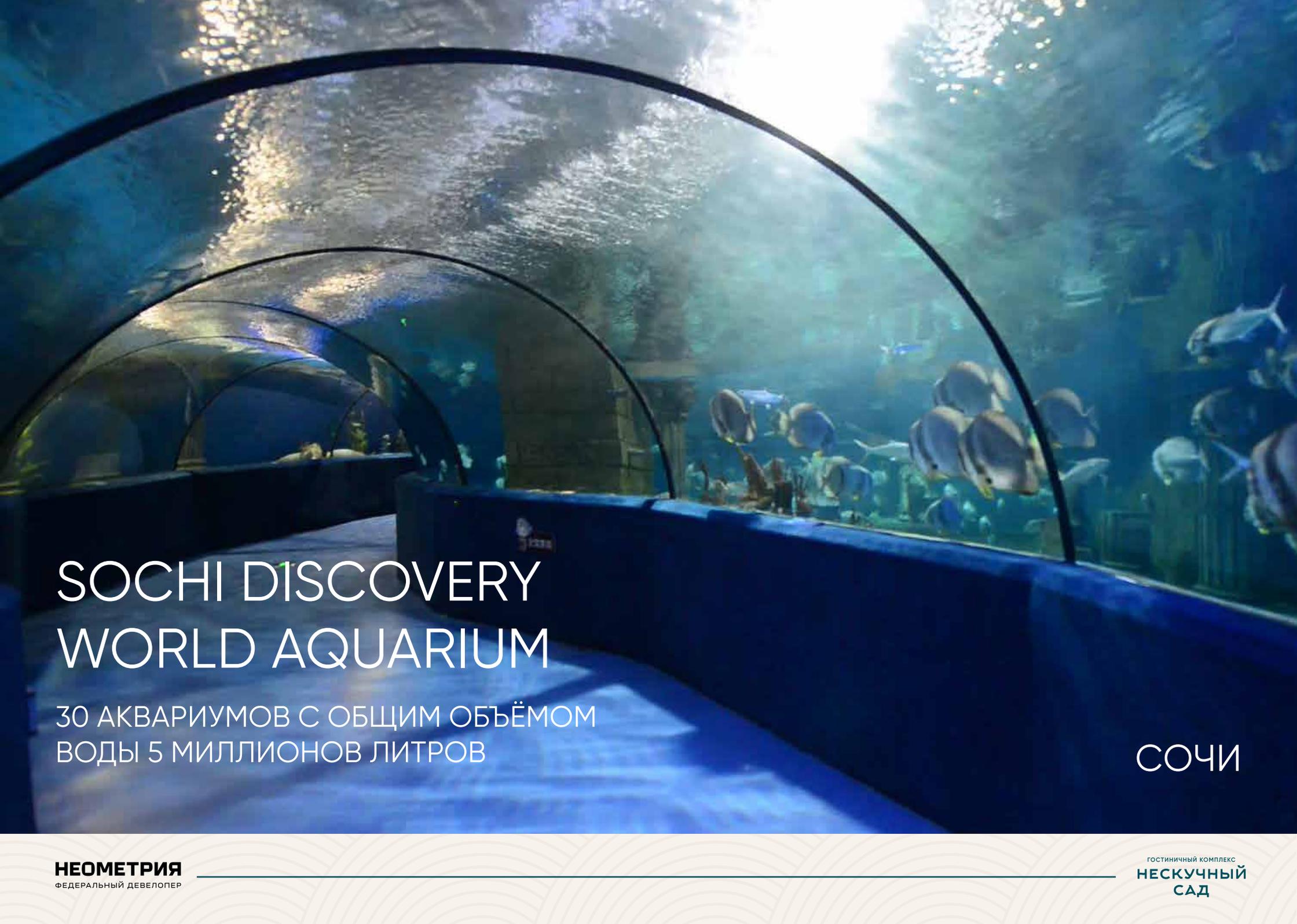
На территории будущей марины планируется размещение гидротехнических сооружений для обслуживания 300–400 яхт.

С помощью развитой инфраструктуры у гостей и собственников гостиничного комплекса «Нескучный сад» появится возможность заниматься яхтингом, не уезжая за границу.



ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР «СИРИУС»

Детский сад, президентский лицей, колледж «Сириус», кампус на 18 000 студентов и более 200 программ дополнительного образования для ваших детей в шаговой доступности!



SOCHI DISCOVERY WORLD AQUARIUM

30 АКВАРИУМОВ С ОБЩИМ ОБЪЁМОМ
ВОДЫ 5 МИЛЛИОНОВ ЛИТРОВ

СОЧИ

СОЧИ ПАРК СИРИУС





СОЧИНСКИЙ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК,
ПАРК ДЕНДРАРИЙ

46,4 ГА



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

**НЕСКУЧНЫЙ
САД**



Wellness – Велнесс, SPA – СПА, Prevent-age philosophy – Философия предотвращения старения

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС ПРЕМИУМ-КЛАССА «НЕСКУЧНЫЙ САД» ПРИТЯГИВАЕТ ТЕХ, КТО ЦЕНИТ НАСЛАЖДЕНИЕ ОТДЫХОМ ВЫСШЕГО УРОВНЯ

- Авторская концепция благоустройства от известного российского бюро SCAPE
- Консьерж-сервис и доступ ко всей инфраструктуре
- Wellness, SPA & Prevent-age philosophy – полноценный сервис для здоровья и долголетия
- Бизнес-кластер: пресс- и конференц-залы, коворкинг, места для работы на открытом воздухе
- Два бассейна, 720 м²



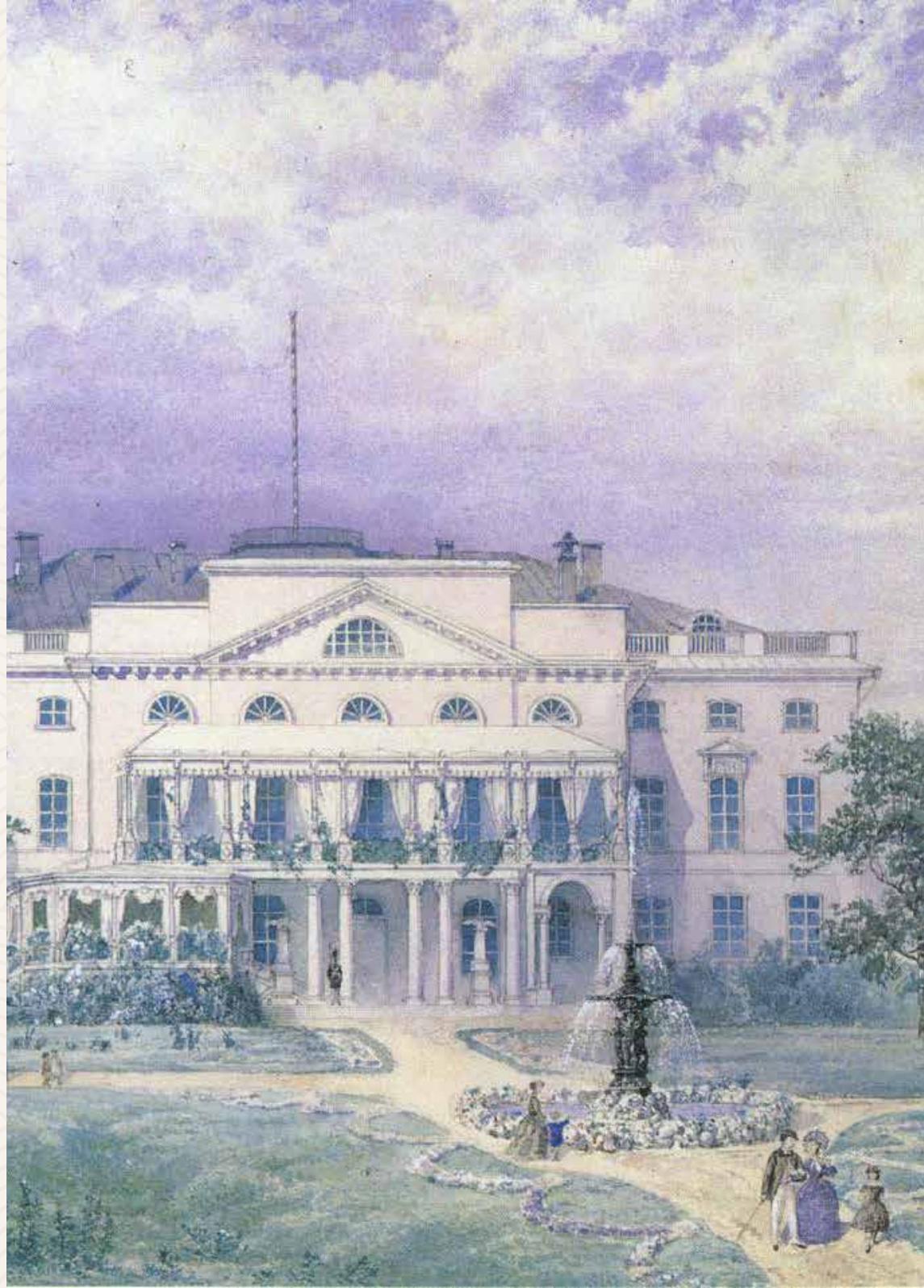
ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**

ЛЕГЕНДА ПРО «НЕСКУЧНЫЙ САД»

Датой основания Нескучной усадьбы принято считать 1728 год – именно тогда князь Никита Трубецкой купил участок земли около Калужской заставы.

По одной из версий, название «Нескучной» закрепилось за усадьбой при князе Трубецком и соответствовало характеру проводимых в ней увеселений.

Хозяин устраивал пышные приёмы и балы, благодаря чему Нескучное стало известным местом среди дворян и промышленников.





ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**

ЛЕГЕНДА ПРО «НЕСКУЧНЫЙ САД»

Одна из самых красивых легенд, связанных с «Нескучным садом», – история поцелуя Александра Сергеевича Пушкина и Натальи Гончаровой.

Великий поэт привел на представление открывшегося в «Нескучном саду» Воздушного театра свою невесту. Артисты, завидев знаменитого Пушкина, прервали спектакль – никто не хотел упустить возможности пообщаться со знаменитым поэтом лично.

На обратном пути Александр Сергеевич повел Наталью Гончарову через гротесковый мост, где и поцеловал ее.

Эту историю можно было бы считать легендой, если бы она не была зафиксирована самим Пушкиным в его дневнике.





Гостиничный комплекс «Нескучный сад» от Федерального девелопера «Неометрия», так же, как и «Нескучный сад» Никиты Трубецкого, объединяет новаторские технологии строительства и единения с природой, в условиях большого города, и создает место, где рождаются чувства.

Добро пожаловать в гостиничный комплекс «Нескучный сад»!



Жилой дом

СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные



Гостиница

СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения
СП 257.1325800.2020 Здания гостиниц. Правила проектирования



Апартаменты

СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения
СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные

Чем отличаются жилой дом,
гостиница и апартаменты?

4.5 Га

ТЕРРИТОРИЯ ГОСТИНИЧНОГО
КОМПЛЕКСА «НЕСКУЧНЫЙ САД»

30%

ЗАСТРАИВАЕМАЯ
ТЕРРИТОРИЯ

70%

ТЕРРИТОРИЯ
ДЛЯ ОТДЫХА

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСА

Условные обозначения :

- Граница ГПЗУ
- Граница сервитута
- Здания проектируемые
- ▲ Основной въезд
- Основные входы в здания
- ▬ Перекрывающие шлагбаумы с воротами
- Въезды в паркинг
- Место установки выдвижных шлагбаумов-боллардов
- 🚗 Наземная гостевая парковка
- 🚌 Место остановки туристического автобуса
- Главный вход - reception
- Ресторан
- SPA
- Конференц-зал
- Торговые площадки
- Фитнес
- Кафе
- Зона активного отдыха и спорта
- Детские площадки
- Смотровые площадки
- Зоны тихого отдыха
- Зона бассейна
- Главная площадь
- Зона размещения уличных террас
- Место для арт-объекта



ТЕРРИТОРИЯ КОМПЛЕКСА

амфитеатр

летний
кинотеатр

поле для йоги

мост-спуск

воркаут

стритбол

детский комплекс
смотровые площадки

бассейны: детский 75.5 м²
общий 645.4 м²

кафе-бар

терраса с адиабатическим охлаждением

главная площадь
с амфитеатром

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ОТ ВЕДУЩЕЙ КОМПАНИИ В РОССИИ – SCAPE





- Территория без машин
- Уникальные дворы-гостиные
- Сады чувств
- Кинотеатр и комьюнити
- Многоуровневая парковая зона

- Зоны активного отдыха
- Детские площадки
- Места для уединения и йоги
- Безбарьерная среда
- Многоуровневое освещение

- Мощение
- Озеленение
- Арт-объекты

БАССЕЙН 365 ДНЕЙ В ГОДУ

Современная система отчистки воды,
удобные шезлонги и пул-бар с обширной
картой коктейлей – 365 дней в году
нескучного отдыха!

720 м²
ЗДОРОВЬЯ
И ВЕСЕЛЬЯ!



POOL BAR

Признанная классика или необычные сочетания?
Коктейли от лучших барменов юга России удивят каждого гостя.



Команда гостиничного комплекса «Нескучный сад» создала идеальную инфраструктуру для детей разных возрастов, где чистый воздух, экологические площадки и разнообразие текстур способствуют всестороннему развитию.

ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ



ДЕТСКИЙ КЛУБ

Родителям тоже нужна минутка и не одна для отдыха в тишине, поэтому заботливая команда гостиничного комплекса «Нескучный сад» открывает «Детский клуб» для маленьких непосед под присмотром аниматоров!

ДВИЖЕНИЕ И ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

На территории размещены спортивные площадки под открытым небом для воркаута, стритбола, йоги, стретчинга, пилатеса, медитации и т.д. Данные площадки так же используются для prevent-age программ.

PREVENT-AGE PHILOSOPHY - ФИЛОСОФИЯ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ СТАРЕНИЯ

КОМЬЮНИТИ-ЗОНА С ЛЕТНИМ КИНОТЕАТРОМ И АМФИТЕАТРОМ



МНОГОУРОВНЕВЫЕ ПРОМЕНАДЫ С ВИДОВЫМИ ТЕРРАСАМИ





МОДУЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА

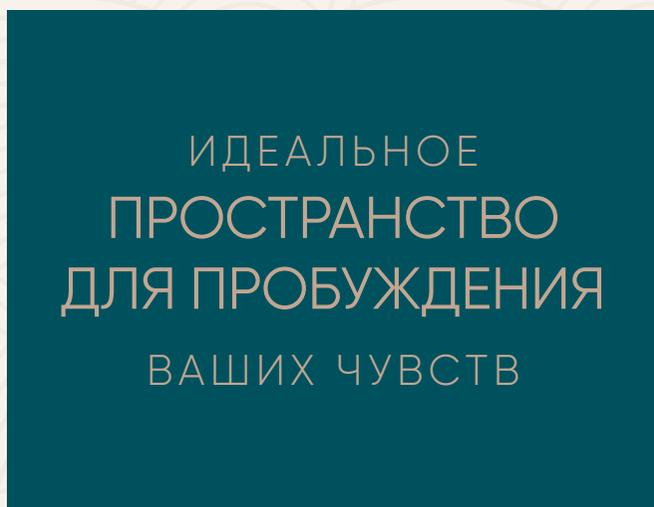
Трансформируемое пространство поможет создать уединение для отдыха и работы



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС
**НЕСКУЧНЫЙ
САД**



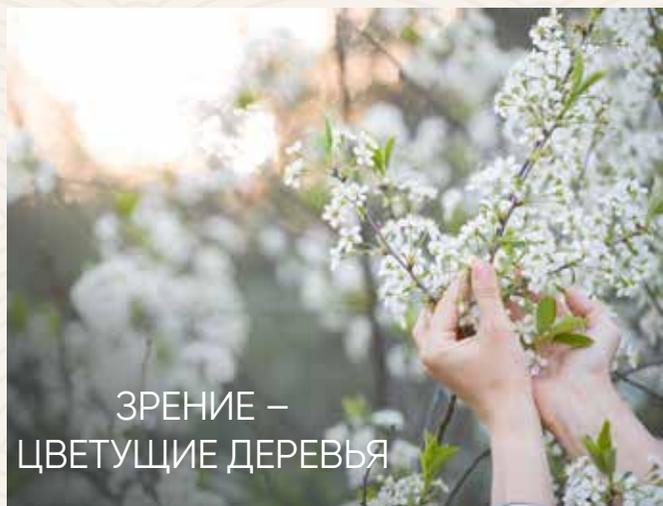
ВКУС –
СОЧНЫЕ ФРУКТЫ



ИДЕАЛЬНОЕ
ПРОСТРАНСТВО
ДЛЯ ПРОБУЖДЕНИЯ
ВАШИХ ЧУВСТВ



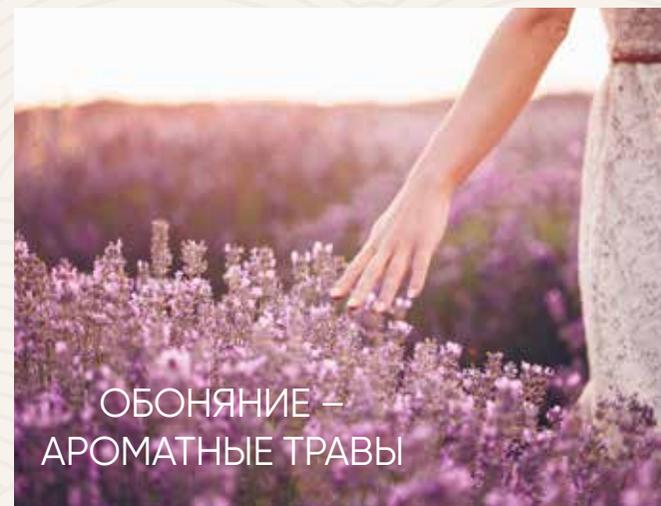
ОСЯЗАНИЕ –
МНОГООБРАЗИЕ ФАКТУР



ЗРЕНИЕ –
ЦВЕТУЩИЕ ДЕРЕВЬЯ



ЗВУК –
ШЕЛЕСТ ЛИСТВЫ



ОБОНЯНИЕ –
АРОМАТНЫЕ ТРАВЫ



Общая идея "Пяти чувств" - создание уникального пространства, где растения взаимодействуют с пятью чувствами гостей, даря новые, необычные ощущения красоты и приятные эмоции во время пребывания на территории гостиничного комплекса "Нескучный сад".

Каждая локация центрируется вокруг одного чувства. Основная база растений, выбранных для всей территории комплекса, относится к вечнозеленым видам, обеспечивая красоту и привлекательность круглый год.

Все подобранные растения адаптированы к климату Сочи.



Сад «Вкус»



Двор «Осязание»
(Фактура и Форма)



Двор «Зрение» (цвет)



Двор «Обоняние»
(Ароматы)



Сад «Слух»



Парадная зона



ВАЖЕН КАЖДЫЙ ДЕНЬ!

Растения на территории гостиничного комплекса «Нескучный сад» подобраны, чтобы вдохновлять красотой природы каждый день



ЛАНДШАФТ

Сохранённые краснокнижные растения (Кипарис крупноплодный, Гималайский кедр, Платан кустистый, Секвойядендрон, Туя западная) и новые парковые зоны превращают ландшафт в произведение современного искусства



ОСВЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Программируемый сценарий освещения позволяет деликатно выделять функциональные зоны. Мягкий тёплый свет ламп словно обволакивает пространство и помогает сформировать в нём почти домашнюю атмосферу.



SIGNATURE LOOK – ФИРМЕННЫЙ ОБРАЗ

КАЖДУЮ НОЧЬ НЕСКУЧНЫЙ САД БУКВАЛЬНО ОЖИВАЕТ!

Многоуровневая зона променада превращается в волшебное место – деревья рассказывают сказки для детей и историю «Нескучного сада», вокруг кружатся световые образы, а зона променада превращается в искусный арт-объект.

Технологии динамичной подсветки арт-объектов, 3D маппинга и аудио-дизайна создают неповторимый “signature look” – уникальный облик и доминанту проекта.



1 Главный вход - ресепшн

2 Рестораны

3 SPA

4 Конференц-зал

5 Торговые площади

6 Фитнес





РЕСЕПШЕН 24/7

Ресепшен в отеле – это не только центральное место, где гости могут зарегистрироваться и получить ключи от своего номера, но и место, где они могут получить всю необходимую информацию о своем пребывании в отеле. Здесь предоставляются карты города, рекомендации по местам для посещения, организуются экскурсии и бронирование ресторанов.



WELLNESS - ВЕЛЛНЕСС

WELLNESS-ЗОНА

Wellness-зона — переводится, как «хорошее здоровье» или «благополучие». Говоря о велнесе, как о концепции, мы имеем в виду сохранение не только физического здоровья, но и ментального.



WELLNESS - ВЕЛЛНЕСС

SPA-ПРОГРАММЫ ДЛЯ ГОСТЕЙ ОТЕЛЯ:

• Антистресс

• Восстановление

• Детокс-программы

• WELLNESS-ретрит

* Концепция СПА уточняется и, может быть, пересмотрена с будущим оператором



ФИТНЕС

Физическая активность и позитивный настрой – гостиничный комплекс «Нескучный сад» выбирает лучшее фитнес-оборудование для гостей – Technogym.



FINE DINING – ВЫСОКАЯ КУХНЯ
CASUAL DINING – НЕПРИНУЖДЕННЫЙ УЖИН
FAST CASUAL CAFE – КАФЕ БЫСТРОГО ПИТАНИЯ

3 РЕСТОРАНА

Бизнес-завтрак, семейный обед или изысканный ужин – вас ждут три ресторана на территории гостиничного комплекса «Нескучный сад» с большим выбором блюд.

Для удовлетворения потребностей всех гостей на территории отеля предусмотрены рестораны 3-х концепций:

• fine dining • casual dining • fast casual cafe

* Концепция уточняется и может быть пересмотрена



Ресторан с террасой формата fine dining.

Изысканная кухня, высокий сервис, отличительный дизайн.



Ресторан формата casual dining работает как по меню, так и предусматривается возможность организации шведского стола для гостей отеля в утренние часы.



Ресторан формата fast casual cafe – заведение с быстрым обслуживанием, расположен рядом с пространством конференц-залов.



ТРИ КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛА

БС-5 - 260 м² | БС-8 - 244 м² | БС-8 - 88 м²



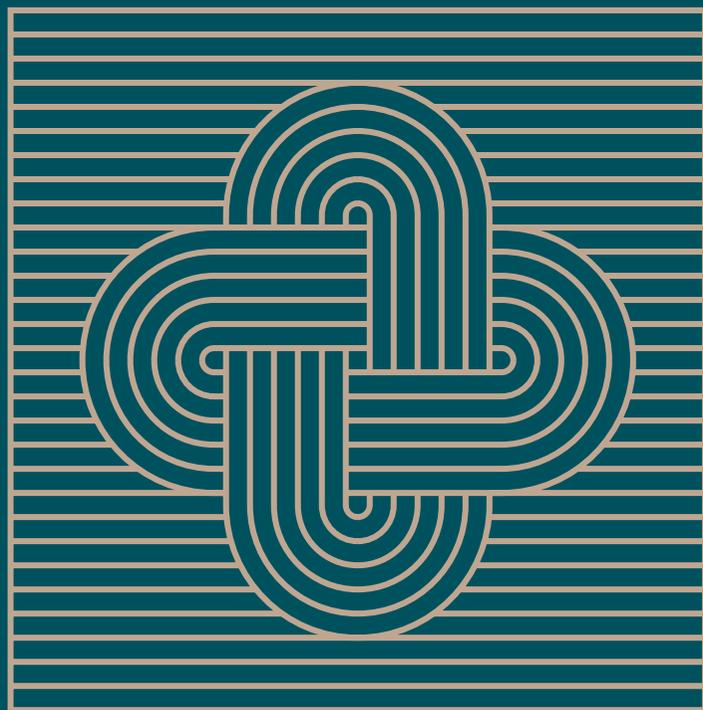
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ



ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ НА 177 АВТОМОБИЛЕЙ

ГОЛЬФ-КАРЫ ПОМОГУТ ВАМ БЫСТРО
И КОМФОРТНО ДОБРАТЬСЯ В ЛЮБУЮ
ТОЧКУ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА
«НЕСКУЧНЫЙ САД»





СОВРЕМЕННЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ
КОМПЛЕКС



ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Федеральный девелопер «Неометрия» активно внедряет инновационные технологии, ориентируясь на современные тенденции в строительстве. Именно поэтому мы строим абсолютно новые корпуса гостиничного комплекса «Нескучный сад».



БУРОИНЪЕКЦИОННЫЕ СВАИ (БИС)

Увеличивают прочностные характеристики основания, конструкцию строения и усиливают подпорные стены на всей территории Комплекса.

Мы провели испытания на прочность БИС на строительной площадке гостиничного комплекса «Нескучный сад».

Это важно в условиях сейсмотектонической модели Северо-Кавказского хребта.



АРХИТЕКТУРА, ПРОВЕРЕННАЯ ВРЕМЕНЕМ

Классический стиль в современном исполнении.

Традиционная пластика фасадов, натуральные материалы, современные технологии. Изысканный облик и премиальное качество.



«УМНОЕ» ПОКРЫТИЕ ДОРОЖЕК – TERRAWAY

ИННОВАЦИОННОЕ ДОРОЖНОЕ ПОКРЫТИЕ

при пиках атмосферных осадков препятствует возможному подтоплению

сохраняет воздухообмен в почве

обеспечивает благоприятные условия для корневой системы деревьев

уменьшает нагрузку на суставы ног



ОТДЕЛКА ФАСАДОВ –
НАТУРАЛЬНЫЙ КАМЕНЬ
В ГАРМОНИЧНОМ СОЧЕТАНИИ
С СОВРЕМЕННЫМИ
ТЕХНОЛОГИЯМИ

ОСТЕКЛЕНИЕ НОМЕРОВ

Увеличенный размер
окон с удобной системой
проветривания и
терморегуляцией

БАЛКОНЫ И ТЕРРАСЫ

Ограждение из безрамочного закаленного стекла гарантирует безопасное нахождение на балконе или террасе и наслаждение видом на бескрайнее море

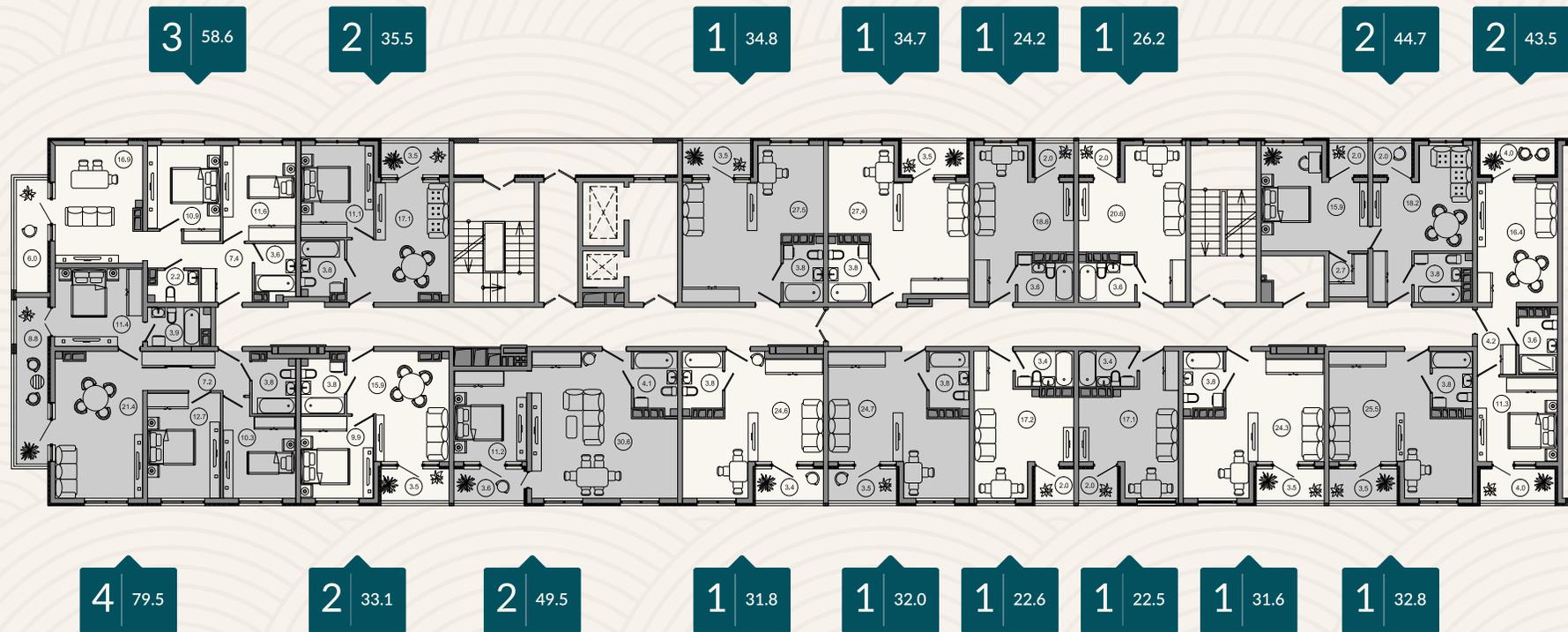




ВИД ИЗ ОКНА

Из окон открывается вид на море и горы Северного Кавказа. Расположение корпусов обеспечивает большое количество естественного освещения в номерах, многие из которых имеют ориентацию на две или три стороны света.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ



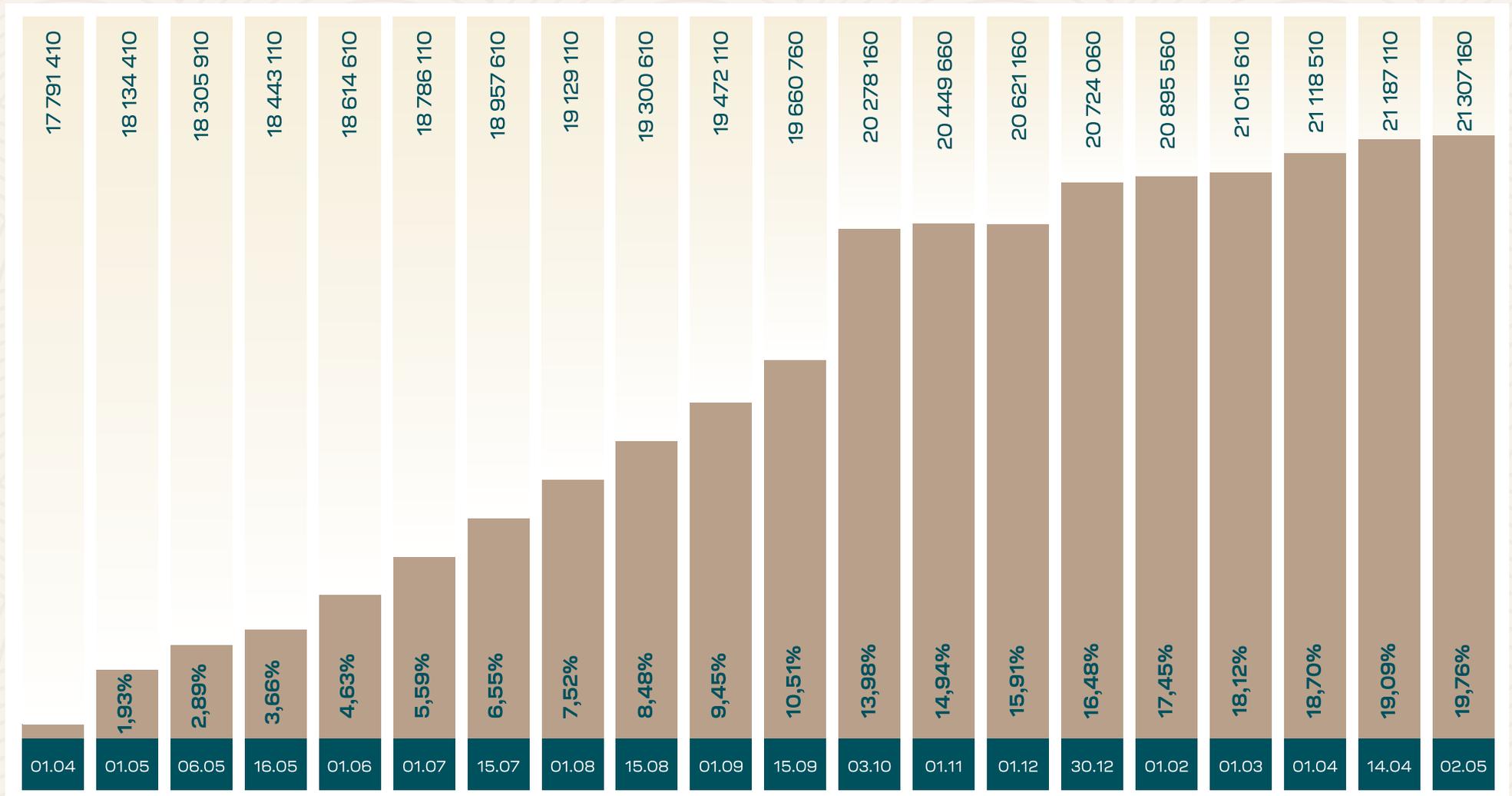
Более 100 видов планировок для комфортной жизни и отдыха - от 22 м² до 136 м² с большими окнами и лоджиями

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Более 100 видов планировок для комфортной жизни и отдыха – от 22 м² до 136 м² с большими окнами и лоджиями



ГРАФИК РОСТА СТОИМОСТИ



КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ - ЛИДЕР ПО ДОХОДНОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ СРЕДИ СУБЪЕКТОВ РФ:
19% ПРОТИВ 9% ПО ВСЕЙ СТРАНЕ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОГНОЗ

Тип номера	Stundart	Family room	Suite	Presidential Suite
Площадь	22,5	32,2	45	78,9
Цена м2	865 600	700 200	672 800	680 100
Стоимость	19 476 000	22 546 440	30 276 000	53 659 890
Загрузка отеля в год	65%	65%	65%	50%
Средняя стоимость сдачи номера	18 000	22 000	25 000	60 000
Комиссия отельера	35%			
Налог с дохода	6%			
Выручка за год	4 266 000	5 214 000	5 925 000	10 950 000
Чистая прибыль в год	2 606 526	3 185 754	3 620 175	6 690 450
Срок окупаемости	7,5	7,1	8,4	8,0

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ГОТОВЫМ БИЗНЕС-ПЛАНом ИЛИ ОФЕРТОЙ
И НОСИТ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР



ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

НЕСКУЧНЫЙ САД

НЕОМЕТРИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР

ПРЕЗЕНТАЦИЯ НОСИТ РЕКЛАМНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ