

ПРЕМИАЛЬНЫЙ  
ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ

**STONE**  
**ХОДЫНКА 1**



# STONE OFFICE

Для бизнеса  
и инвестиций

---

## СТАНДАРТЫ НАПРАВЛЕНИЯ



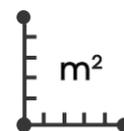
**Локация и транспортная доступность:** все бизнес-центры STONE расположены как в сложившихся, так и в динамично развивающихся районах, в шаговой доступности от радиальных и кольцевых линий



**Концепция Healthy building:** создание зданий, которые будут способствовать физическому, ментальному и социальному благополучию его жителей



**Концепция be CITIZEN:** ориентированная на человекоцентричный дизайн и удовлетворение потребностей активных горожан — управлять своим временем, быть мобильным, продуктивным, здоровым и успешным



**Функциональные планировки:** адаптивные планировочные решения. Глубина этажа — 8-10 м, шаг колонн — 8,4x8,4, потолки — от 3,65 м. Окна в пол, возможность естественного проветривания



**Современная инженерия** для комфортного микроклимата и продуктивности сотрудников



**Инфраструктура indoor и outdoor:** создание разноформатных общественных пространств, где предусмотрена вся необходимая инфраструктура для комфортной работы и отдыха жителей



**Property service:** профессиональная помощь в перепродаже и сдаче помещений в аренду



# Местоположение

САО, Хорошевский район  
Ходынский бульвар, вл. 6/2



Отличительная особенность премиального офисного квартала STONE Ходынка 1 – прямой выход в парк «Ходынское поле» общей площадью 29 га, который станет главным местом для отдыха и общения резидентов. Удобная транспортная доступность за счет близости метро «ЦСКА» соединяет STONE Ходынка 1 с основными деловыми кластерами столицы, включая ТТК и Ленинградский проспект. «Мос-ква-Сити» находится в пределах комфортной автомобильной доступности, что дополнительно усиливает статус офисного квартала как центра притяжения для современных компаний.

## ЛЕНИНГРАДСКИЙ ДЕЛОВОЙ КОРИДОР

Район Ходынского поля граничит с Ленинградским деловым коридором. Здесь расположены офисы крупнейших международных и российских компаний из различных секторов экономики. Статусное бизнес-соседство позволит резидентам комфортно выстраивать деловые связи.

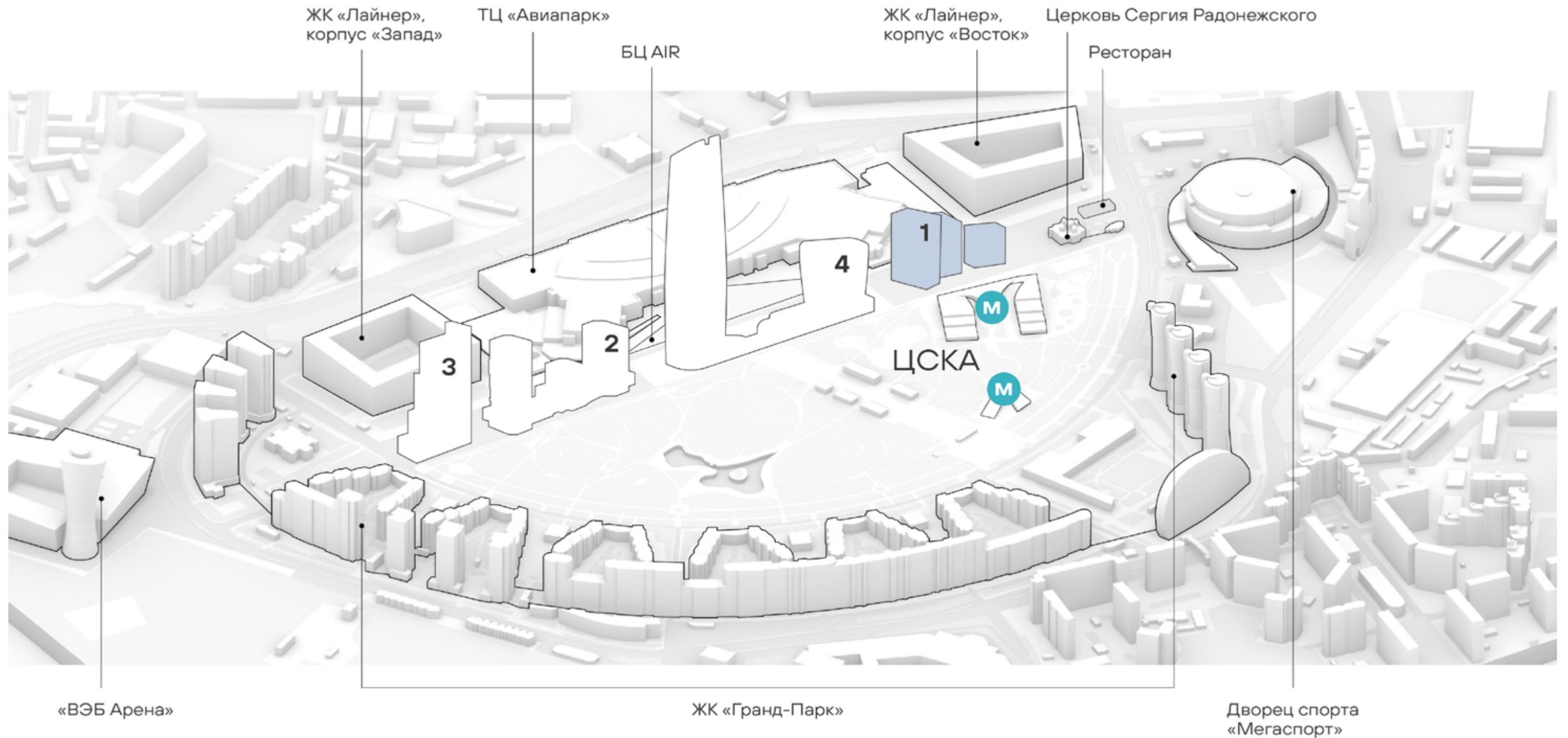
## ТРАНСПОРТНЫЙ УЗЕЛ

В 1 минуте ходьбы расположена станция метро «ЦСКА». Близкое расположение к центру города: удобный выезд на Звенигородское шоссе – от 7 мин., до Шереметьево на автомобиле – 50 мин., до Ленинградского проспекта – 950 м.

## БОГАТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Сложившаяся инфраструктура обеспечивает высокую торговую активность: крупнейший в Европе ТРЦ «Авиапарк», второй по величине в России кинотеатр, мощный спортивный кластер («ВЭБ Арена», дворец «Мегаспорт», футбольный комплекс ЦСКА и др.), а также зеленые зоны более 50 га («Ходынское поле», Петровский парк, «Березовая Роща»).

# Расположение



# Транспортные связи

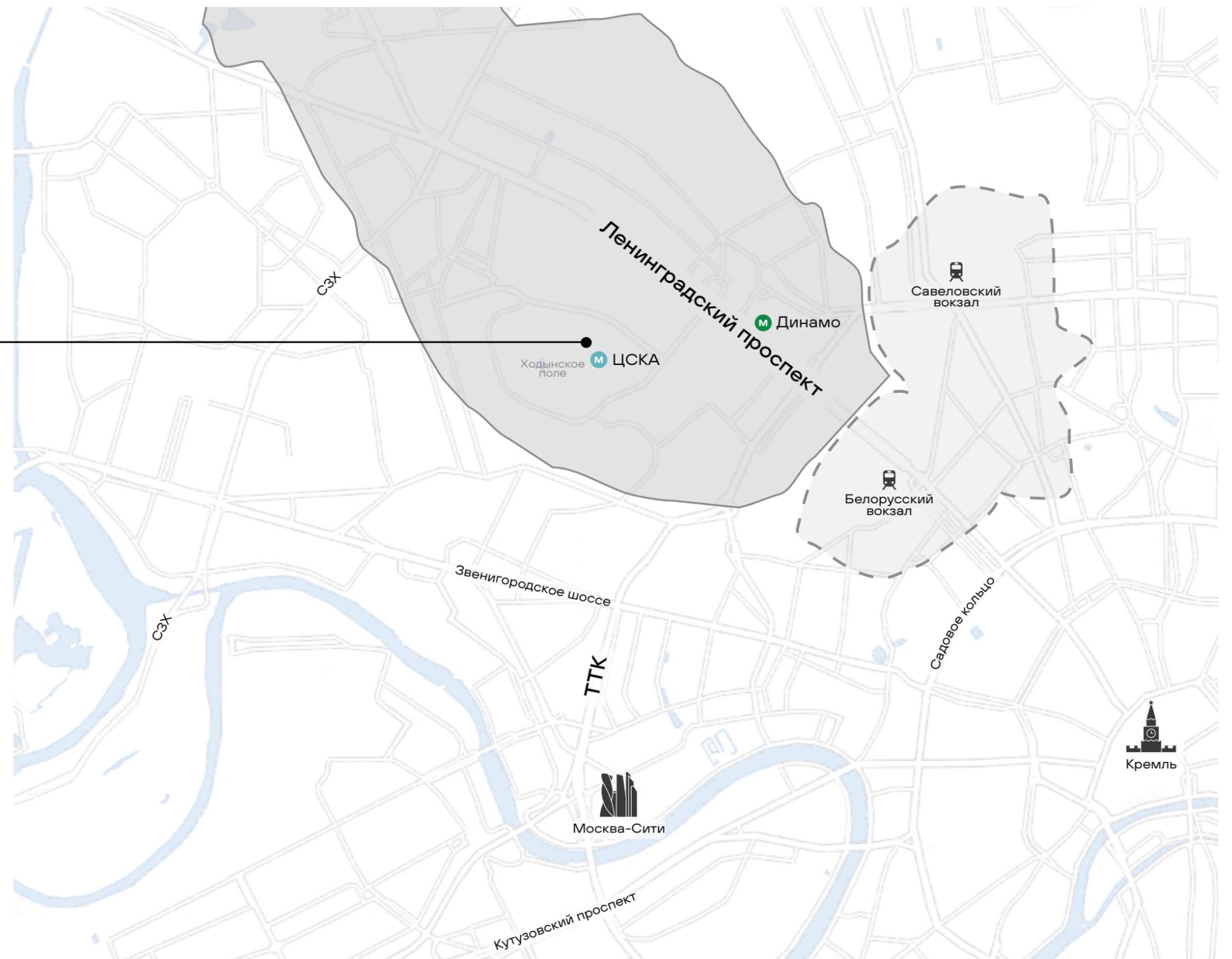
## STONE ХОДЫНКА

-  — Ленинградский деловой коридор
-  — Белорусский деловой район

 «ЦСКА»  
1 мин.

 «Динамо»  
20 мин.

Ленинградский пр-т  
950 метров



# Ситуационный план

**М «ЦСКА»**

1 мин. пешком

Самая востребованная станция БКЛ

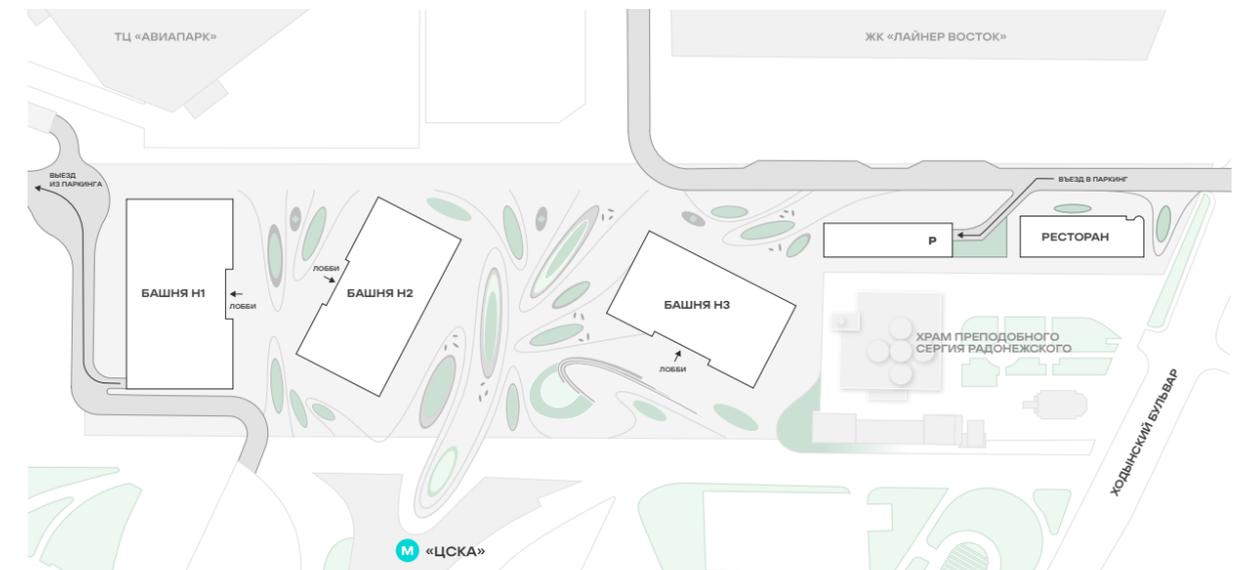
72 тыс. человек в сутки  
в среднем за IV кв. 2023 г. (сумма на вход и выход) по данным metrostat.ru

**ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ**

950 метров

Парк «Ходынское поле» — одно из самых популярных и посещаемых мест в Москве

ТЦ «Авиапарк» — самый большой торговый комплекс в Европе



# 102 700 м<sup>2</sup>

общая площадь бизнес-центра

# 86 800 м<sup>2</sup>

общая наземная площадь

# 65 000 м<sup>2</sup>

общая площадь офисов

**6 200 м<sup>2</sup>**

общая площадь торговых  
и инфраструктурных помещений

**1 400 м<sup>2</sup>**

общая площадь ритейла

**8 500**

сотрудников офисного квартала

**225**

машиномест в подземном паркинге





Визуализация ночного  
освещения

# Архитекторы проекта

Ильдар Гиниятов и Даши Намдаков



## PARSEC

Архитектурное бюро PARSEC создано в 2018 году в соавторстве художника Даши Намдакова и архитектора Ильдара Гиниятова.

PARSEC специализируется на создании нетривиальных общественных пространств и зданий с выразительным визуальным решением. Их особенностью являются индивидуальный подход к каждому проекту, сочетание научно-исследовательской проработки подготовительного этапа с использованием художественных и скульптурных форм, а также технологической точности реализации задуманных идей.

Для каждого проекта они предлагают авторскую концепцию, которая базируется на историческом, культурном, социологическом контексте проекта и формирует уникальный характер объекта.

«Расположение башен и линий благоустройства были сформированы существующими и будущими потоками людей, так как территория офисного квартала будет открыта для горожан. В благоустройство квартала вписано японское понятие икигаи, принцип поиска своего предназначения, который становится основой, на которой возводится офисный комплекс».

«Архитектурное решение премиального офисного квартала STONE Ходынка 1 создано в духе восточного минимализма, одновременно логично интегрируя комплекс в окружающую обстановку и выделяя его по характеру. Офисный квартал создает множество панорамных видов с круговым обзором из каждой башни. Чистые планировочные решения позволяют вариативность от open space до кабинетной системы. Строгая и сдержанная выразительность, заложенная в основе японского минимализма, выделит облик зданий и подчеркнет их премиальность».

# Healthy building



→  
Лобби h3



Базовая концепция «здорового» строительства

## Сегодня ценность компании — это сотрудники

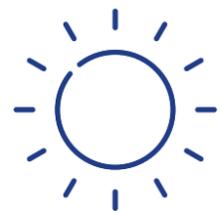
- Эмоциональное, физическое и ментальное здоровье являются основой продуктивной работы. Концепция «здорового» дизайна пространств предполагает ряд решений, которые благоприятно влияют сразу на несколько показателей здоровья.
- «Здоровая» архитектура — это прежде всего естественный свет, который дает ощущение пространства. Все технологии настроены таким образом, чтобы минимизировать негативные городские факторы (шум, загрязнение воздуха и недостаточное количество кислорода) и максимально использовать все плюсы расположения и окружающей среды. Продуктивность сотрудников может вырасти на 8-11% в офисах с хорошим качеством воздуха и уровнем освещенности.
- Высокий уровень стресса и борьба за таланты — два больших вызова для бизнеса сегодня. Выбор в пользу «здоровых» зданий может помочь ответить на оба — привлечь лучших кандидатов для работы в комфортных условиях, а также снизить расходы на больничные. Сэкономленные средства можно потратить на обучение и впечатления для команды — ведь даже небольшие изменения в продуктивности сотрудников могут иметь большой эффект для бизнеса в целом.
- Прибыль компании в значительной мере зависит от того, насколько эффективно работает команда, от скорости и корректности принятия решений. Здоровая атмосфера не только в коллективе, но и внутри офисного здания — жизненно важный компонент в долгосрочной карьере. Каждый из сотрудников выигрывает, находясь в здоровом пространстве.

# Офис здорового человека



## Температура и качество воздуха

Человек делает 2 млн вдохов в офисе при 40-часовой рабочей неделе. Качество и объем чистого воздуха влияют на когнитивные функции мозга, а температура и влажность — на работоспособность и внимательность.



## Степень освещенности и количество дневного света

Циркадный ритм в значительной степени регулируется невизуальными эффектами света, которые дают нашему мозгу и телу сигналы — к отдыху или бодрствованию.



## Акустический комфорт и зеленые территории рядом с офисом

Нежелательные и неприятные звуки негативно влияют на вегетативную и центральную нервную системы, человеку требуется на 15-25% (данные Роспотребнадзора) больше нервно-психических усилий для успокоения и концентрации, если он работает в акустически некомфортной среде.

**01** Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева, а также системой рекуперации

**02** Многоступенчатая система очистки воздуха

**03** Центральное круглогодичное кондиционирование

**04** Автоматическая система пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения

**05** Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, на территории паркинга и велопарковок, а также во всех ключевых местах общего пользования

**06** Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком. Для сервисного обслуживания здания предусмотрены дополнительные обособленные лифты

**07** Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду

# Современные архитектурные решения



## **Фасад из натурального камня и алюминия**

В отделке фасада STONE Ходынка 1 будет использоваться кварцит с особенно черным фоном, обогащенным золотыми прожилками, а также анодированный алюминий. Чтобы облегчить верхние объемы здания, для его нижней части был использован такой прочный и стойкий материал, как мелкозернистый кварцит.

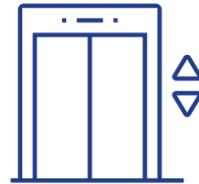
## **Остекление в пол**

Панорамные окна STONE Ходынка 1 пропускают в здания максимальное количество естественного дневного света, а стеклопакеты удерживают комфортную температуру и защищают от солнца. Энергозатраты владельцев и арендаторов на искусственное освещение сокращаются благодаря правильно подобранному стеклу.

## **Вентиляция и естественное проветривание**

В STONE Ходынка 1 запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с функциями охлаждения и подогрева воздуха, а также системой рекуперации. Объем чистого воздуха в зданиях больше рекомендуемых норм, а открывающиеся окна обеспечивают возможность дополнительного естественного проветривания.

# Умные и экологичные технологии



## Лифты

В бизнес-центре установлены современные бесшумные лифты.

Быстрый доступ резидентов в нужное помещение позволяет максимально эффективно распределить поток гостей и сотрудников.



## Вентиляция и кондиционирование

В системе вентиляции премиального офисного квартала STONE Ходынка 1 использован рекуператор, обеспечивающий поступление чистого воздуха без подмеса в помещение.

Дизайн и технологичные инновации в освещении, мебель и инженерия сделали бизнес-центры STONE местом продуктивной работы. Новый класс А отличают эффективные технологии энергосбережения, экологичность и качественно новая система управления бизнес-процессами через мобильное приложение.

## Building Management System

Благодаря системе «умное здание» в STONE Ходынка 1 оптимизирована работа инженерных систем. Риск неожиданных поломок существенно снижается в силу уменьшения влияния человеческого фактора; эксплуатационные расходы на энергоресурсы сокращаются, а контроль и обработка информации от технологических систем позволяют оперативно реагировать на любую чрезвычайную ситуацию.



Лифтовая зона башни h1





→  
Площадь перед  
башней h3



←  
Парк  
«Ходынское поле»

# Все форматы премиальных офисов



от 42 м<sup>2</sup>  
до 830 м<sup>2</sup>

В состав премиального офисного квартала STONE Ходынка 1 входят три разноэтажные башни общей площадью 86,8 тыс. м<sup>2</sup>. Высотной доминантой проекта станет 100-метровая офисная башня h1 с общей площадью 41,6 тыс. м<sup>2</sup>, где представлены офисы от 370 м<sup>2</sup>. В башне h2 общая площадь составляет 26,3 тыс. м<sup>2</sup> (18 этажей). Здесь в реализации находятся офисы от 63 м<sup>2</sup>. 13-этажный клубный корпус h3 насчитывает 17,7 тыс. м<sup>2</sup> общей площади и располагает офисами от 40 м<sup>2</sup>.

Ключевой задачей при проектировании STONE Ходынка 1 стало создание адаптивных планировочных решений, что позволит резидентам настраивать офисное пространство под потребности своего бизнеса.



STONE ХОДЫНКА 1

В составе бизнес-центра запроектированы три башни с торговыми помещениями на первом этаже. Одна из них — башня h1, архитектурная доминанта высотой в 100 метров (23 этажа).

Фасад башни выполнен в традиционной для STONE архитектурной стилистике вне времени: в панорамном остеклении с изящными линиями из алюминиевых ламелей, а основание — из натурального камня. Благодаря увеличенной площади остекления внутри офисных пространств предусмотрен оптимальный уровень естественного освещения.

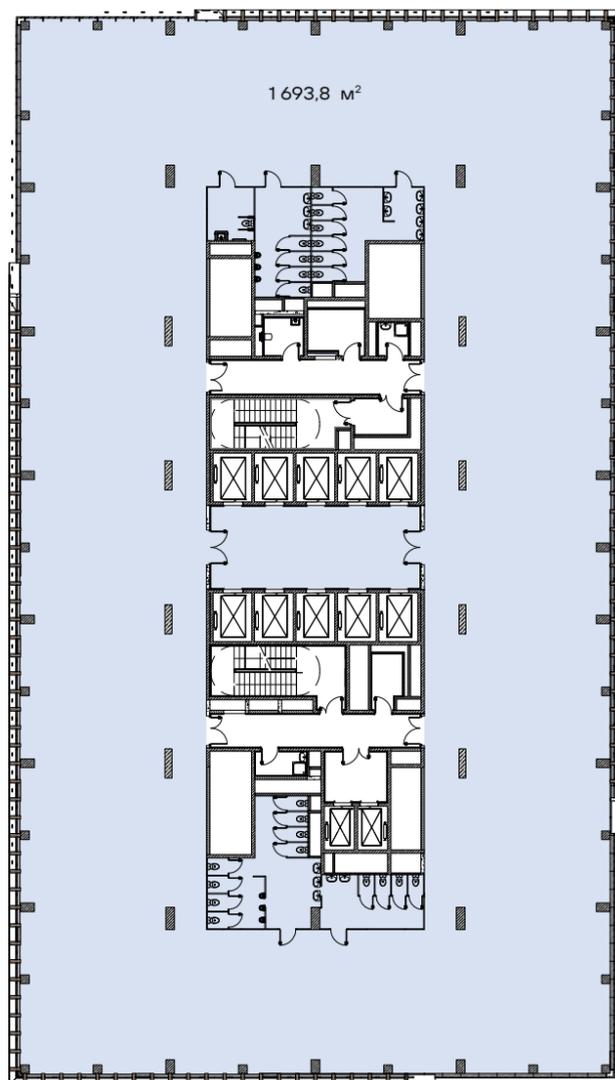
В башне h1 представлены офисы от 370 м<sup>2</sup> до 1700 м<sup>2</sup>, а также видовые этажи. Отличительной чертой офисов в STONE Ходынка 1 станут панорамные виды на парк «Ходынское поле» и спортивную инфраструктуру.

# Башня h1

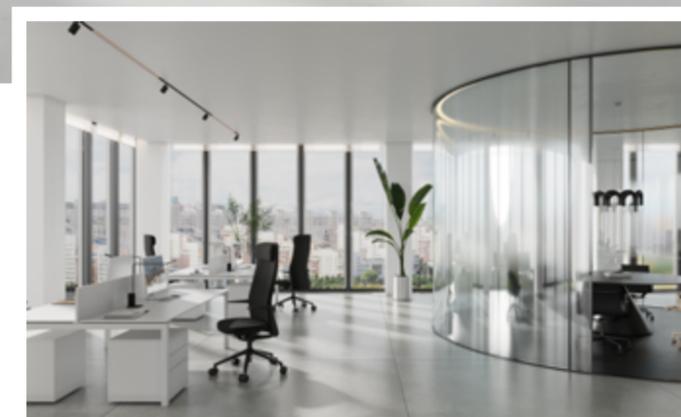
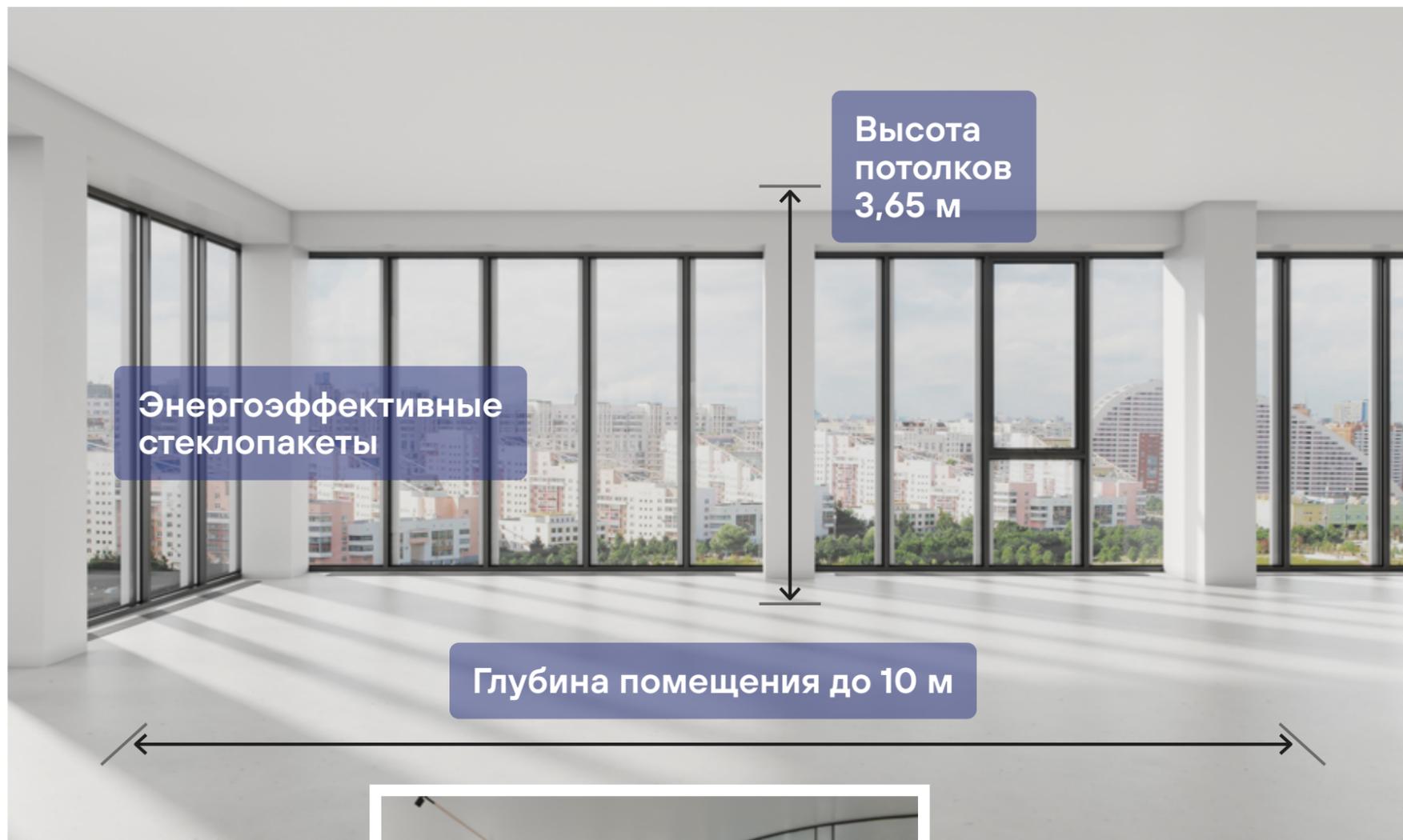
Бизнес-центр

Благоустроенная территория, интегрированная в городское парковое пространство, расположена на пути следования пешеходов от метро в ТЦ «Авиапарк». Зеленые зоны станут гармоничным дополнением летних террас, кафе и ресторанов, расположенных на первых этажах офисных башен.

- 23 этажа
- Высота потолка в лобби — до 6 м
- Площадь — 41 600 м<sup>2</sup>
- Офисы от 370 м<sup>2</sup> до 1 710 м<sup>2</sup>
- Шаг колонн — 8,4 x 8,4 м
- Высота потолков в офисах — 3,65 м
- Глубина этажа — до 10 м
- Остекление в пол с возможностью естественного проветривания
- Собственный подземный паркинг



←  
Пример планировочного решения этажа



## Офисные этажи площадью 1 700 м<sup>2</sup>

Планировки офисных этажей соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений — 8-10 м, высота потолков — 3,65 м. Окна в пол обеспечивают оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

18-этажная башня h2 располагает офисами от 63 до 370 м<sup>2</sup>. Глубина этажа — до 10 м, высота потолка — 3,65 м, что позволяет реализовать гибкие планировочные решения с вариативными сценариями рассадки.

Видовые офисы с террасами на открытом воздухе — уникальный формат на рынке офисной недвижимости Москвы. Они будут доступны резидентам бизнес-центра. В теплое время года это пространство станет отличным местом для работы и отдыха.

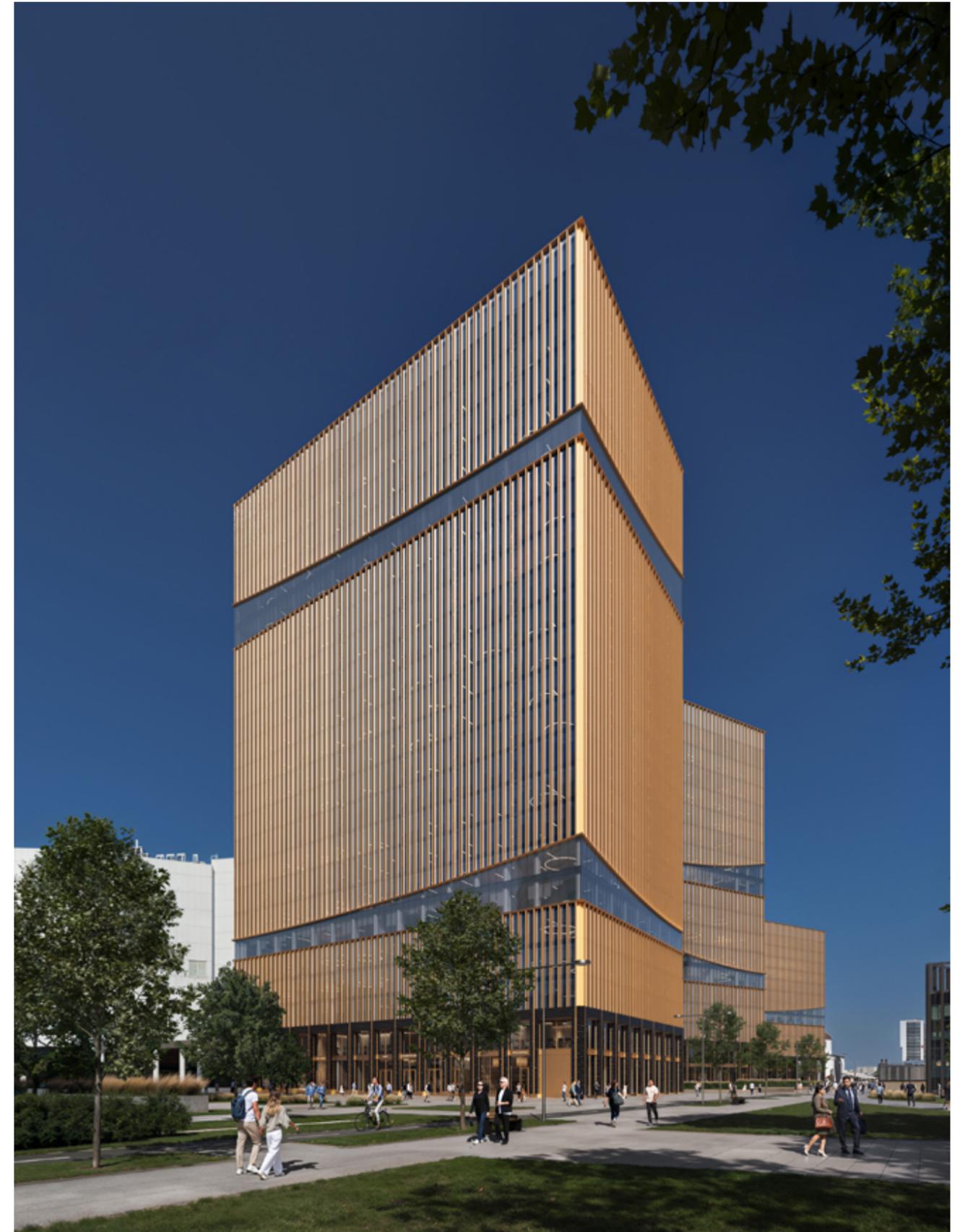
Фасад башни выполнен в традиционной для STONE архитектурной стилистике вне времени. Планировки офисных этажей соответствуют всем современным требованиям функционального офисного пространства.

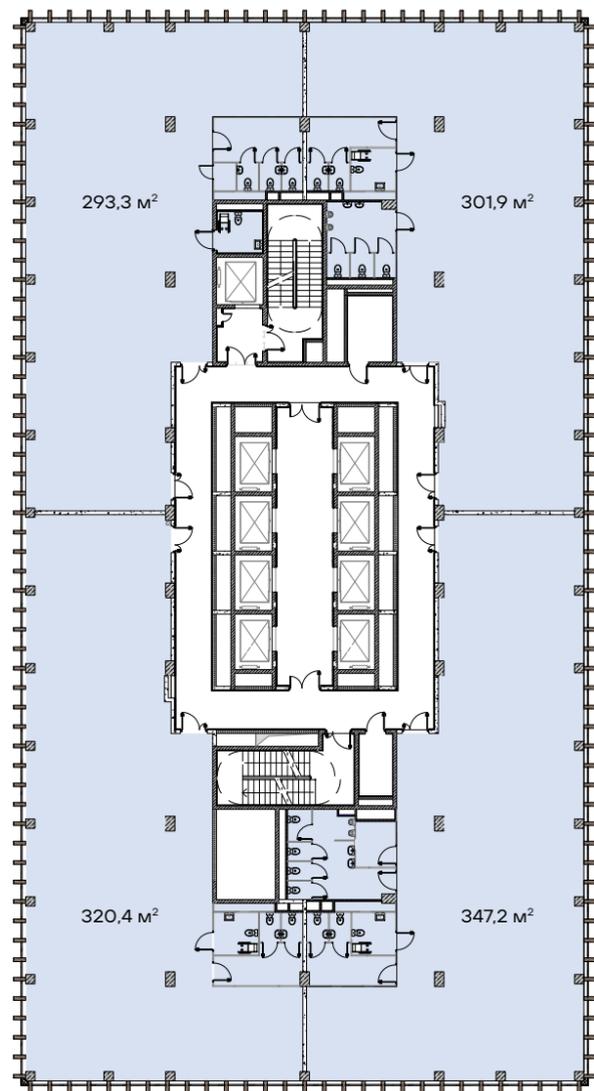
# Башня h2

Бизнес-центр

- 18 этажей
- Высота потолка в лобби — 8 м
- Площадь — 26 300 м<sup>2</sup>
- Офисы от 63 м<sup>2</sup> до 370 м<sup>2</sup>
- Шаг колонн — 8,4 x 8,4 м
- Высота потолков в офисах — 3,65 м
- Глубина этажа — до 10 м
- Остекление в пол с возможностью естественного проветривания
- Собственный подземный паркинг

Первые этажи в башне h2 отведены под инфраструктуру: здесь появятся кафе и рестораны с выходом в парк, магазины и столовая, а также бизнес-гостиная и фитнес-студия.





←  
Пример планировочного решения этажа



## Офисы от 63 м<sup>2</sup> до 370 м<sup>2</sup>

Планировки офисных этажей соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений — 8-10 м, высота потолков — 3,65 м. Окна в пол обеспечат оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.





Башня h3 имеет 13 этажей с панорамными видами на «Ходынское поле». В реализации находятся представительские офисы от 42 до 150 м<sup>2</sup>. Глубина этажа — до 10 м, высота потолка — 3,65 м, что позволяет реализовать гибкие планировочные решения с вариативными сценариями рассадки.

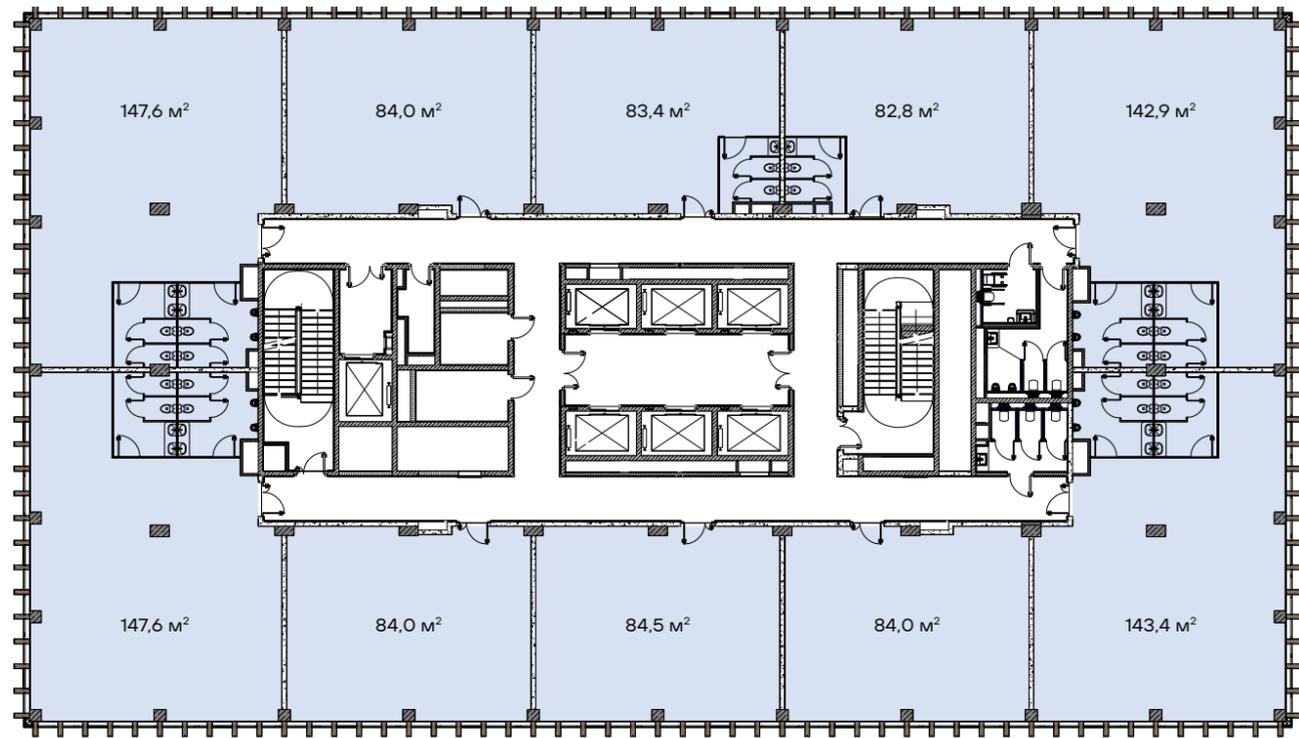
Из офисов башни h3 открывается множество панорамных видов с круговым обзором. Свободные планировочные решения предусматривают вариативность от open space до кабинетной системы.

# Башня h3

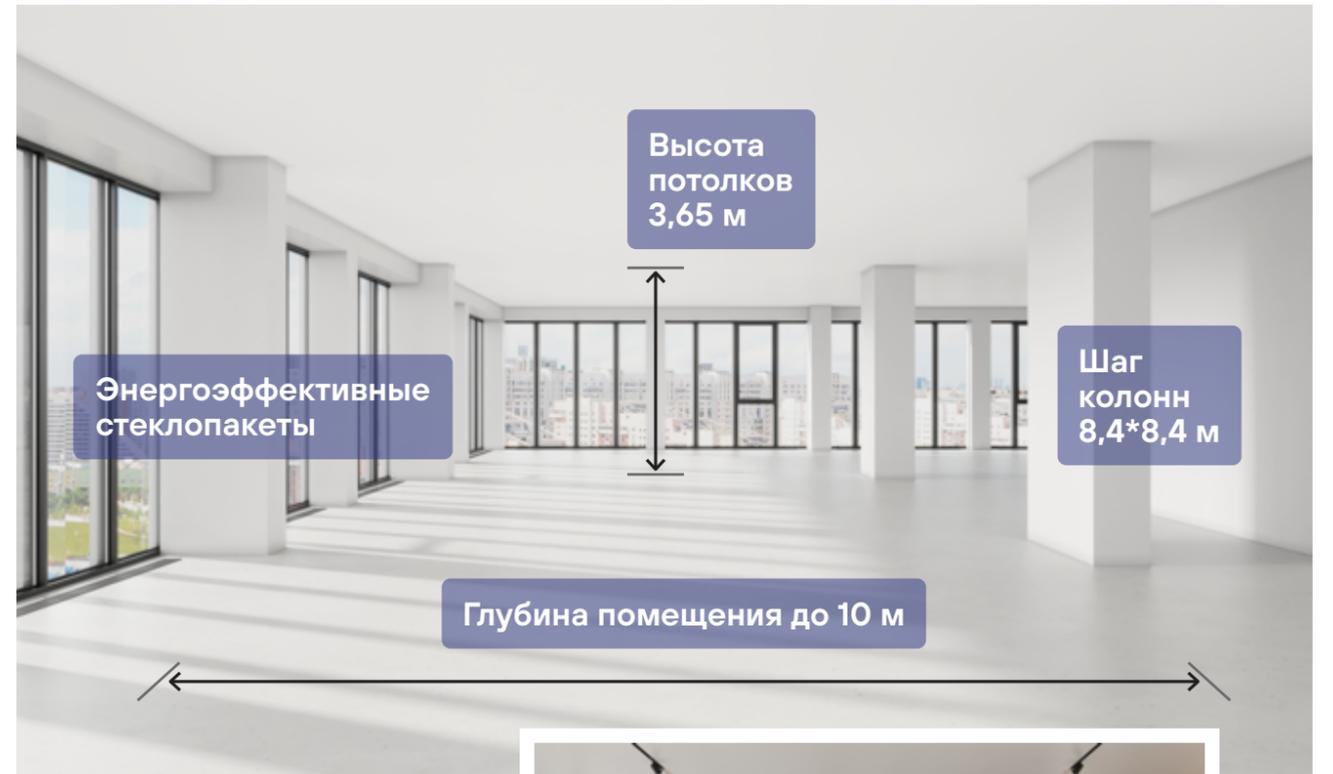
Бизнес-центр

В рамках проекта резидентам будет доступна собственная развитая инфраструктура: кафе и рестораны с выходом в парк, магазины и столовая, а также просторная бизнес-гостиная и фитнес-студия для поддержания здорового образа жизни резидентов.

- 13 этажей
- Высота потолка в лобби — до 8 м
- Площадь — 17 700 м<sup>2</sup>
- Офисы от 42 м<sup>2</sup> до 150 м<sup>2</sup>
- Шаг колонн — 8,4 x 8,4 м
- Высота потолков в офисах — 3,65 м
- Глубина этажа — до 10 м
- Остекление в пол с возможностью естественного проветривания



↑  
Пример планировочного решения типового этажа



## Офисы от 42 м<sup>2</sup> до 150 м<sup>2</sup>

Бизнес-центр будет оснащен всеми современными инженерными системами: центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция с увеличенным объемом воздуха и многоуровневой системой очистки.



# Ритейл

## РАСПОЛОЖЕН НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ



Ритейл в составе премиального офисного квартала STONE Ходынка 1, рассчитанного почти на 9 тыс. сотрудников, представляет собой один из наиболее ликвидных и высокодоходных активов для инвесторов.

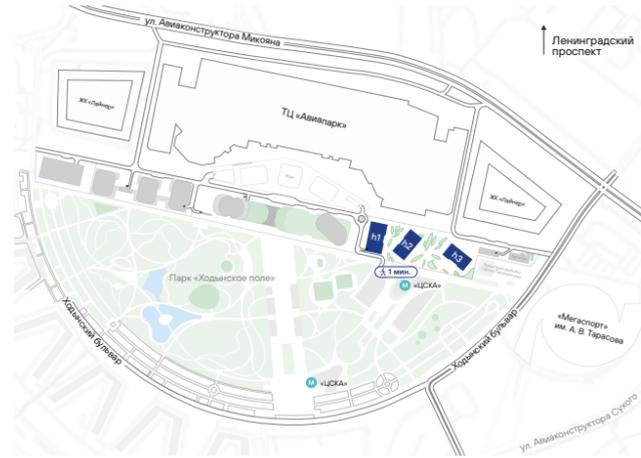
Уникальность заключается в отсутствии значимого конкурентного предложения в локации при устойчиво высоком пешеходном трафике: сотрудники офисного квартала STONE Ходынка, посетители парка «Ходынское поле», а также пассажиропоток, сформированный близостью к станции метро. Такой синергетический эффект обеспечивает стабильный трафик и высокую инвестиционную привлекательность ритейла.

### Ключевые характеристики:

- Высота потолков до 5,1 м
- Помещения от 23 м<sup>2</sup>
- Вывеска на фасаде
- Отдельный вход с улицы
- Витринное остекление

## Ритейл от 23 м<sup>2</sup>

Стабильный и ежедневный клиентский трафик обеспечат сотрудники бизнес-центра в рабочие часы, а в вечернее время и выходные дни — жители района.



ТЦ «Авиапарк»

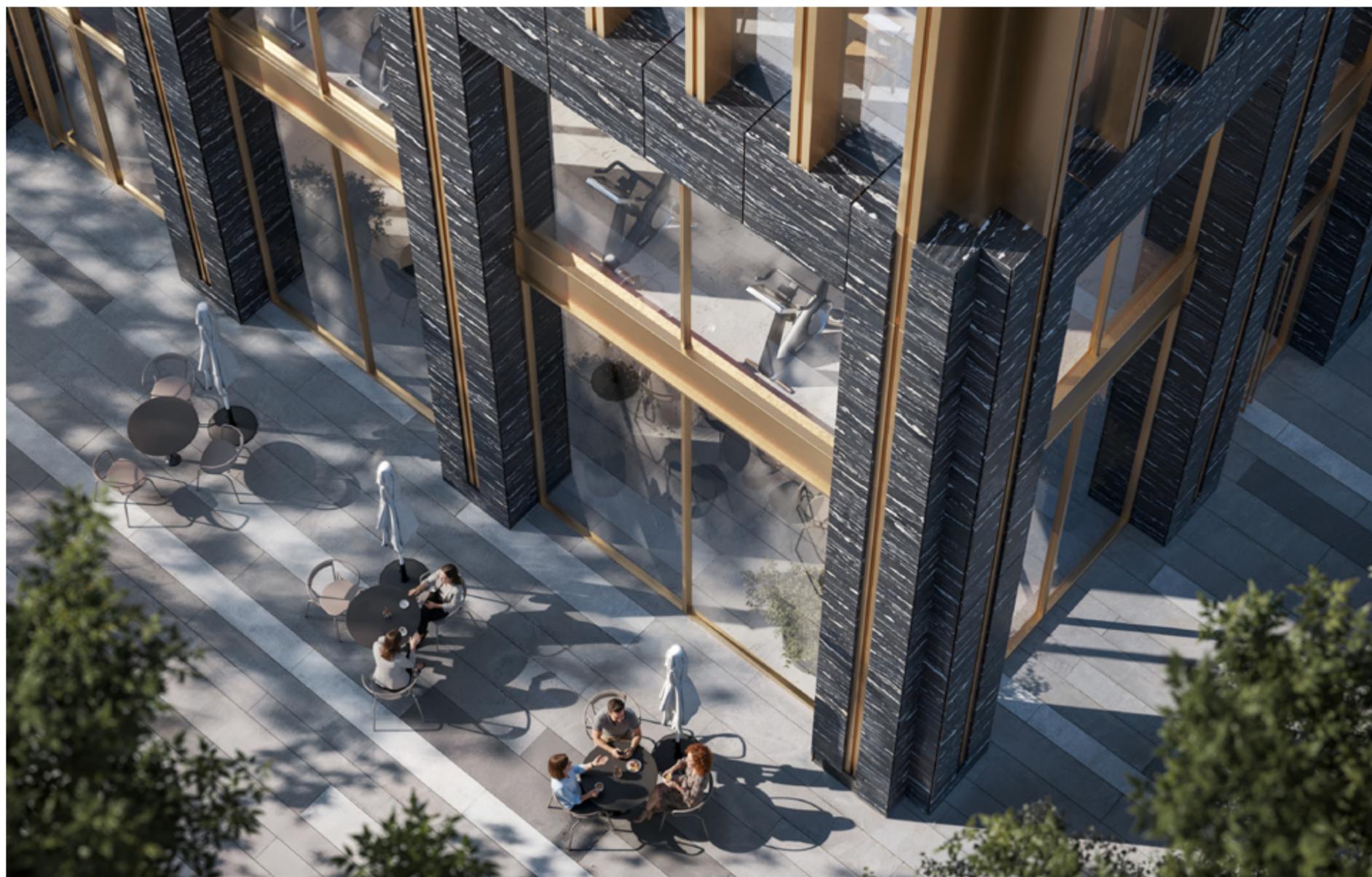


# Клиентские офисы

СВОБОДНЫЙ ДОСТУП  
ИЗ ЛОББИ

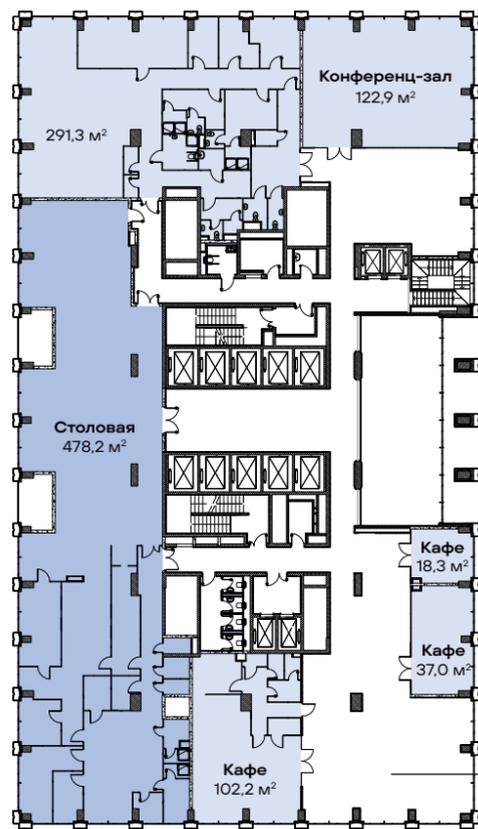
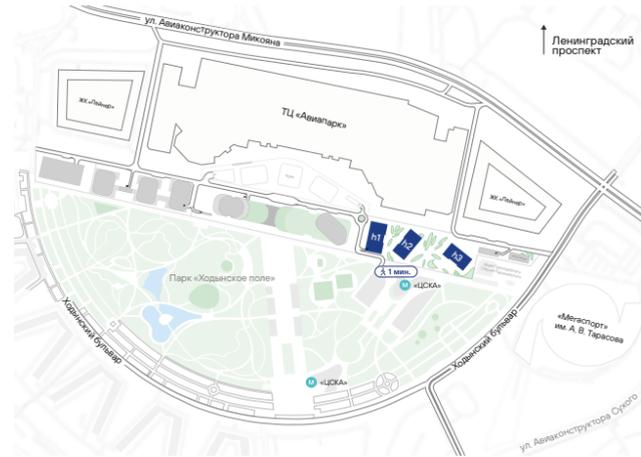
Идеальны для размещения  
офисов нотариусов, страховых  
компаний, туристических  
агентств

- Доступ для резидентов без выхода на улицу
- Продуманная навигация внутри бизнес-центра
- Собственная вывеска
- Свободная планировка
- Современные инженерные системы



## Клиентские офисы от 30 м²

Планировки офисных этажей соответствуют всем современным требованиям функционального офисного пространства.



Бизнес-гостиная с видом на парк



Бизнес-гостиная

Открытая лестница и лифт из лобби



Открытая лестница и лифт из лобби

Бизнес-гостиная

# Ресторан

Отдельное здание ресторана станет ярким акцентом в архитектуре бизнес-центра и гармонично впишется в окружающее пространство благодаря своей продуманной функциональности и эстетике.

Здание состоит из трех уровней: просторной подземной части с высокими потолками в 7,5 м и двухуровневой надземной зоны, где высота потолков варьируется от 4,15 до 4,9 м. Особую привлекательность ресторану придает впечатляющее двухсветное пространство высотой целых 10 м, создающее ощущение простора и свободы.



Ресторан — это не просто место для приема пищи, а уникальная культурная площадка, где изысканные блюда сочетаются с неповторимой атмосферой уюта и комфорта. Эта атмосфера поддерживается благодаря тщательно подобранным материалам отделки фасада. Натуральный камень — мелкозернистый кварцит — подчеркивает устойчивость и надежность конструкции, а панорамное остекление, благодаря которому зал наполняется мягким светом, визуально объединяет внутреннее пространство с внешним миром, приглашая каждого гостя разделить тепло и гостеприимство заведения.



# Окружение



Станция метро «ЦСКА»



ТРЦ «Авиапарк»



БЦ «Аркус»



Дворец «Мегаспорт»

**Принадлежность бизнес-центра к Ленинградскому деловому коридору обеспечивает статусное бизнес-соседство для эффективного выстраивания деловых связей**



«ВЭБ Арена» (Динамо)



Петровский путевой дворец

# Парк «Ходы́нское поле»



**29 га**

площадь парка

**Прямой выход  
к «Ходы́нскому полю»**



# Благоустроенная территория

## 6 200 м<sup>2</sup>

инфраструктуры

Общая площадь инфраструктуры бизнес-центра составляет 6 200 м<sup>2</sup> и соответствует ключевым запросам жителей современного мегаполиса: быть мобильным, управлять своим временем, быть продуктивным, здоровым и успешным.

На территории бизнес-центра разместится площадь с зелеными зонами, выполненная из гранита и щебня. Геопластика придаст зоне футуристичности.

На территории предусмотрены: места для отдыха и активного общения, зоны для работы на открытом воздухе, рестораны с летними верандами, озеленение.









# Двусветные лобби и лаунж-зоны



→  
Лобби n1

## ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ КОММУНИКАЦИЙ

В каждой башне спроектированы двусветные дизайнерские лобби с потолками до 8 м. Просторная бизнес-гостиная будет расположена на втором этаже. Резиденты бизнес-центра смогут отдохнуть или провести неформальные беседы в лаунж-зоне лобби, а также воспользоваться стильными и функциональными пространствами для встреч.











# STONE

## Стандарты STONE

Клиенты STONE точно понимают, что они покупают. Стандарты компании — это детально прописанные характеристики объектов и используемых материалов: от фасадов до инженерных коммуникаций. А также продуманные детали, собственные концепции благоустройства, мест общего пользования и комьюнити-зон. Девелопер заявляет те функции и особенности проектов, которые действительно можно воплотить в реальность, и не оптимизирует характеристики в процессе реализации.

#Качество проектов

## Офисный девелопер №1

# 19

ЛЕТ НА РЫНКЕ

STONE — признанный лидер офисного рынка Москвы. Формирование стандартов и соответствие им сделали объекты STONE эталоном класса А.

# >50

ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ  
И КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

# >1 млн

КВ. М В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Для того чтобы воплощать рендеры в реальность, STONE привлекает к строительству своих объектов генподрядчика-партнера. Такая модель отношений способствует реализации проекта согласно четкому графику и в заявленной концепции. Немаловажным преимуществом становится повышенная точность бюджетирования и прозрачные сроки строительно-монтажных работ.

В приемке каждого объекта участвуют представители девелопера и управляющей компании. Поэтому все участники команды уверены в качестве финального продукта и понимают технические аспекты, с которыми будут работать в процессе эксплуатации объекта.

#Строительство

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПОДРЯДЧИК-ПАРТНЕР

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ  
АГЕНТСТВО-ПАРТНЕР

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ

## STONE REALTY

- Помощь в сдаче в аренду офисных и торговых помещений
- Помощь в перепродаже офисных, торговых помещений и квартир
- Проверка арендатора
- Помощь в подборе проверенных поставщиков и подрядчиков по ремонту
- Взаимодействие с управляющей компанией
- Детальное знание особенностей объектов STONE и оперативный доступ в помещения

#Доверие клиентов

Взаимодействие девелопера с клиентом не заканчивается на этапе передачи объектов: все офисные и жилые проекты компании управляются партнерской структурой. Концепция развития бизнеса STONE направлена на долгосрочное сотрудничество с клиентами, для которых каждый новый проект компании становится объектом инвестиционного интереса.

После ввода в эксплуатацию девелопер курирует управление недвижимостью, что позволяет сохранять заявленное качество в ходе жизни объекта, развивать концепции, заложенные на этапе продаж, оказывать резидентам ожидаемо высокий уровень сервиса и комфорта.

#Профессиональная эксплуатация

## СТАНДАРТЫ STONE