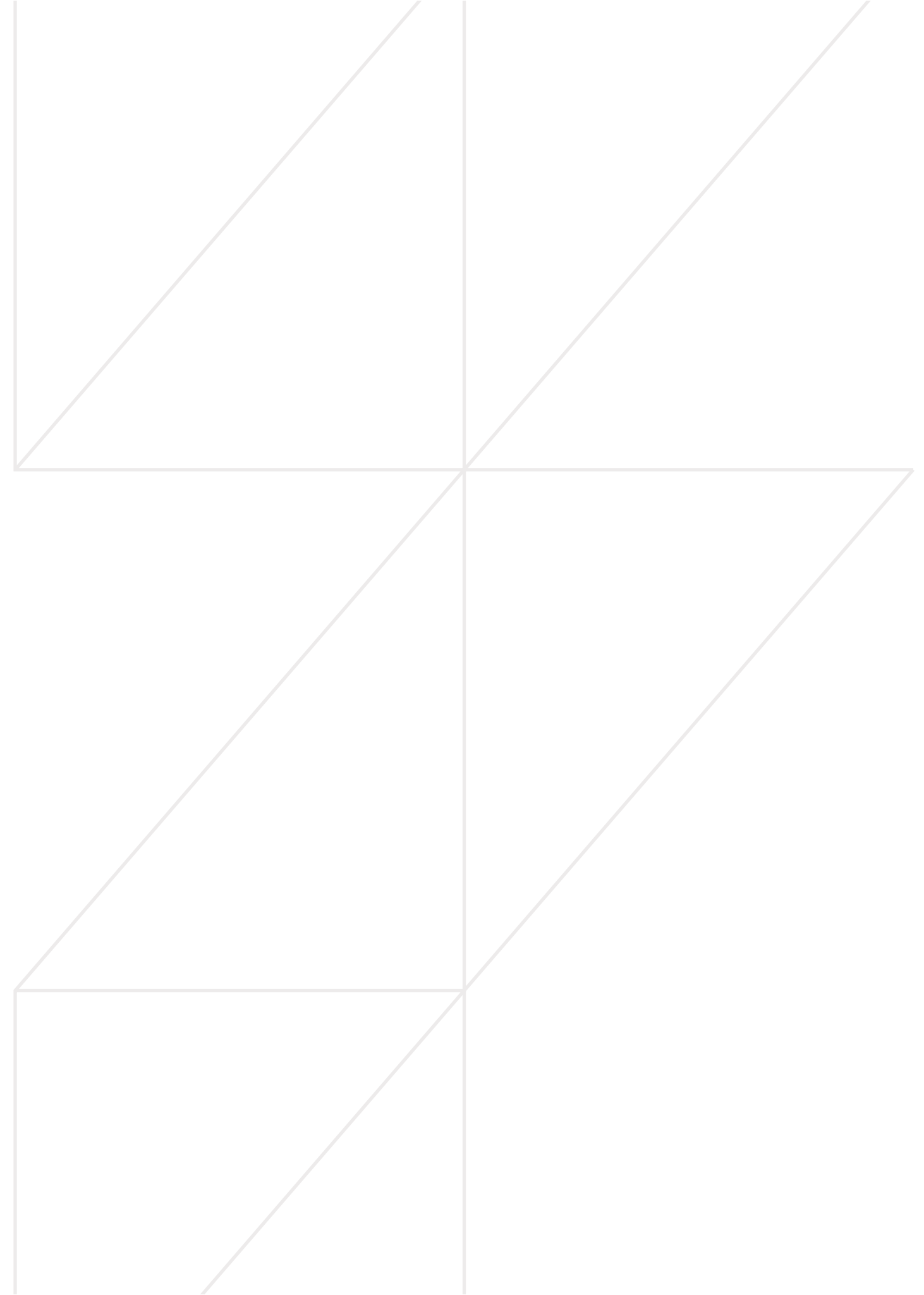


ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

**STONE**  
КАЛУЖСКАЯ






# ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ НА ВЫХОДЕ ИЗ МЕТРО

Станция метро «Воронцовская» Большой кольцевой линии была открыта в декабре 2021 года. Длина БКЛ — 70 км (31 станция).

Новая кольцевая ветка позволяет добираться на работу, за покупками и в места отдыха просто и быстро отовсюду.

Стали удобнее для посещения сотни медицинских и учебных учреждений, спортивных и культурных объектов, парков и зеленых зон, предприятий и знаковых мест столицы.

 ЮЗАО, Обручевский район,  
Старокалужское шоссе, вл. 64/1

**1 мин.**  «Воронцовская» (БКЛ)  
 «Калужская» (радиальная)

**6 км**

Расстояние  
до ТТК

**5,5 км**

Расстояние  
до МКАД

**5 мин.**

Выезд на  
Ленинский  
проспект

**1 мин.**

Выезд на  
ул. Обручева –  
часть Южной  
рокады



# РАЙОН СО СФОРМИРОВАННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ



По данным «Яндекс.Недвижимости», средний показатель инфраструктуры – 6/8



## Спорт

В ближайшем окружении находится много фитнес-клубов с бассейном, студий для занятий боксом, танцевальных и спортивных школ.



## Образование

Юго-Западное направление всегда отличалось высокой концентрацией образовательных учреждений: детских садов, школ и университетов.



## Медицина

В шаговой доступности расположены различные клиники и медицинские центры: как частные, так и государственные.



## Повседневный спрос

Торговые центры, салоны красоты, кафе и рестораны, аптеки, кинотеатры и прочее.



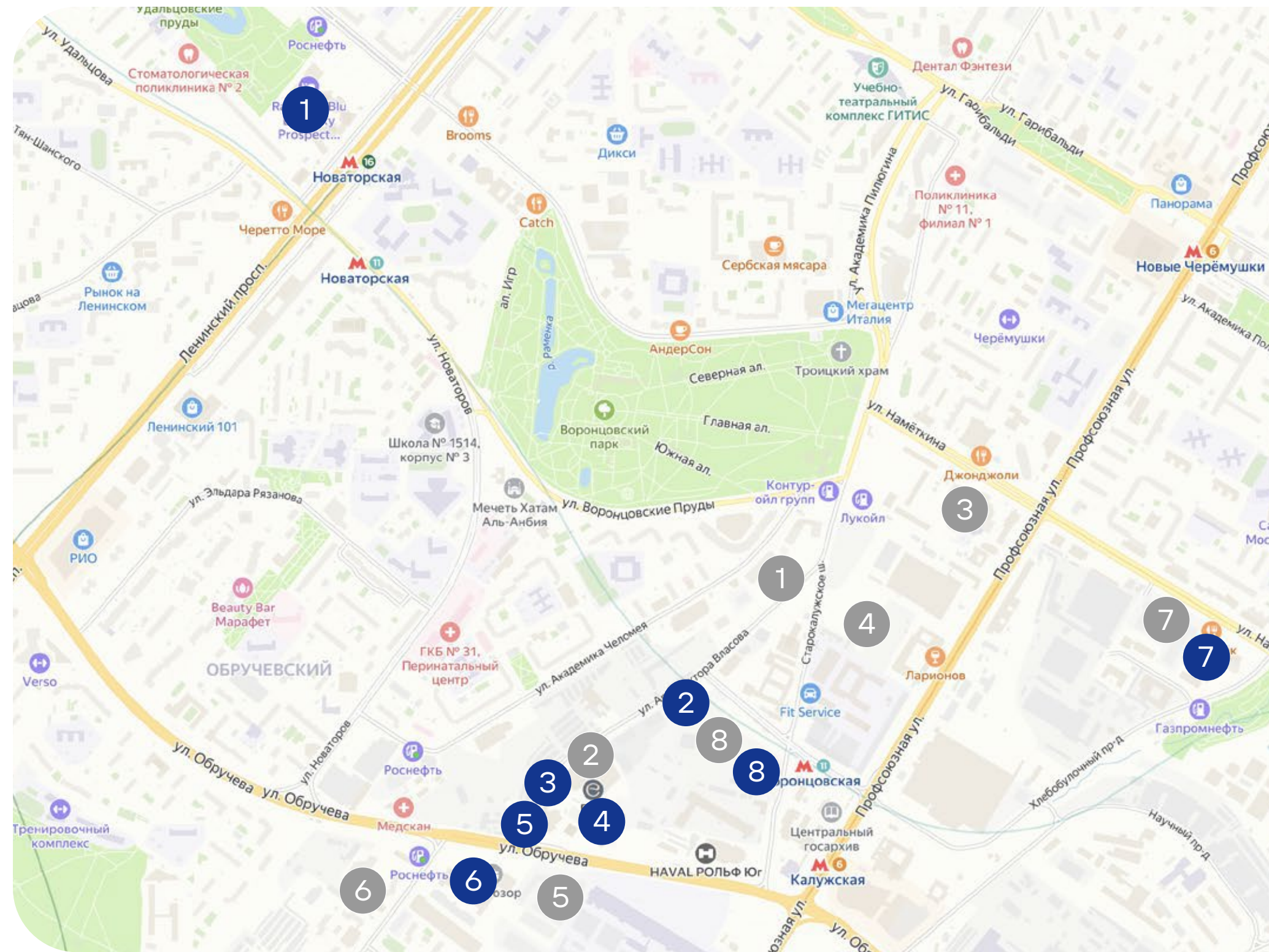
# СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА



1. Штаб-квартира «Новатэк»
2. Level Work Воронцовская
3. БЦ Geolog
4. БЦ Geolog 2
5. БЦ Gas Field
6. БЦ «Кругозор»
7. БЦ Gazoil Plaza
8. **STONE Калужская**



1. АФИ Парк Воронцовский
2. ЖК ЭВЕР
3. ЖК «Родной город»
4. Перспективный ЖК от «КОРТРОС»
5. ЖК «Обручева 30А»
6. ЖК «Архитектор»
7. ЖК Наметкин Тауэр
8. **СТОУН ГРЭЙН**





**STONE** КАЛУЖСКАЯ

15 мин. пешком

М Калужская

Воронцовская М

МЕДИЦИНСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Б. В. ПЕТРОВСКОГО

ИНСТИТУТ  
СТРАН ВОСТОКА

НОВАТЭК

Новаторская М

МГИМО

РОСТЕЛЕКОМ

МИРЭА

РАНХИГС

Юго-Западная М

МГПУ

ВОЕННАЯ АКАДЕМИЯ ГЕНШТАБА

РУДН

РНМУ  
ИМ. Н. И. ПИРОГОВА

М Университет  
дружбы  
народов

МФЮА

Битцевский лес

Парк  
Долина реки  
Котловки

«КАНТ»  
ГОРНОЛЫЖНЫЙ  
КОМПЛЕКС

МФЮА

Академическая М

● ДАРВИНОВСКИЙ МУЗЕЙ

РГУ НЕФТИ И ГАЗА  
ИМ. И. М. ГУБКИНА

ИНТЦ  
ВОРОБЬЕВЫ  
ГОРЫ

МГУ  
ИМ. М. В. ЛОМОНОСОВА

ЯНДЕКС  
● ДВОРЕЦ ПИОНЕРОВ

СБЕР

Воробьевы  
горы

«ЛУЖНИКИ»  
СПОРТКОМПЛЕКС

АКАДЕМИЯ ФСБ РОССИИ

Парк  
Олимпийской  
деревни

Парк  
50-летия  
Октября

М Проспект  
Вернадского

СКОЛКОВО

Мещерский  
парк

МКАД

МКАД

ул. ЛОБАЧЕВСКОГО

ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ

ул. ПРОФСОЮЗНАЯ

СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ

ул. ОБРУЧЕВА

ул. ПРОФСОЮЗНАЯ

ТТК

МОСКВА-РЕКА

МОСКВА-РЕКА

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

# СПОРТ И ОТДЫХ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ

## 📍 World Class

Наметкина ул., д. 6, стр. 1

Тренажерный зал,  
пилатес, бассейн



## 📍 Воронцовский парк

Воронцовский парк, д. 1

Парк, усадьба, пруд



## 📍 YoBody Fitness

Профсоюзная ул., д. 61А

Тренажерный зал,  
групповые программы,  
СПА



## 📍 Wellness Park

Воронцовские пруды ул., д. 3

Тренажерный зал,  
бассейн, СПА, пилатес,  
единоборства



## 📍 Синема Парк

Профсоюзная ул., д. 61А

Кинотеатр



## 📍 Bionika

Наметкина ул., д. 6, стр. 1

Тренажерный зал,  
банно-термальный  
комплекс, бассейн, СПА



## 📍 Меридиан

Профсоюзная ул., д. 61

Культурный центр,  
выставки, спектакли,  
мастер-классы



## 📍 ТЦ Калужский

Профсоюзная ул., д. 61А

Торговый центр



# ВОРОНЦОВСКИЙ ПАРК

Усадьба Воронцово — уникальный памятник садового-паркового искусства и архитектуры, охраняемый государством. Его общая площадь составляет 40,7 га.

На территории находятся бывшие усадебные строения, каскад прудов, дубовая роща, итальянский и китайский сады. Парк обладает важным историческим наследием, здесь проходят экскурсии, лекции, фестивали и пикники.

Летом здесь можно прогуляться вдоль каскада прудов, взять напрокат лодку, заняться спортом (предусмотрена волейбольная площадка, зона с тренажерами и т. д.), а зимой — покататься на коньках.



10 мин.

[Посмотреть сайт парка](#)







# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



«Яндекс.Недвижимости», средний показатель инфраструктуры — 6/8

## М Калужская

Станция метро «Калужская» Калужско-Рижской линии — это станция радиальной ветки, которая позволяет быстро доехать в центр до Парка Горького, Третьяковской галереи, а также до «Олимпийского» и ВДНХ.

## М Воронцовская

Станция метро «Воронцовская» — это станция БКЛ, где находится также подземный переход на станцию метро «Калужская».





## ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

**83 900 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**K1**

**23 500 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**20 800 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**от 275 м<sup>2</sup>**

Минимальная  
площадь офиса

**59 100 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**K2**

**23 100 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**17 400 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**от 43 м<sup>2</sup>**

Минимальная  
площадь офиса

**9 200 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
инфраструктуры  
(включая ресторан  
и ритейл K3)

**K3**

**24 300 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**20 900 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**целиком**

Реализация  
офисной башни

# Архитектура **kleinewelt**

Бюро разрабатывает разные по масштабу проекты: высотные жилые комплексы, офисные центры, генеральные планы городов и небольшие приватные пространства.

Лаконичный дизайн  
и современные материалы



**Николай и Сергей Переслегины,  
Георгий Трофимов**

архитекторы проекта STONE Калужская



Городская среда стала определяющим фактором при создании архитектурной концепции офисного квартала STONE Калужская.

Три офисных башни дополняют панораму Юго-Западного округа Москвы благодаря выразительной целостной композиции.

Архитектурной особенностью офисных башен станут динамичные, устремленные вверх объемы последних этажей. Вход в одно из офисных зданий подчеркнут выразительной высокой аркой, которая добавляет пластики фасаду и помогает связать объект с окружающим городским пространством.



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ОФИСЫ С ТЕРРАСОЙ



# БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ

- ◆ Благоустроенная озелененная площадь, связывающая офисные башни с метро
- ◆ Места для активного и пассивного отдыха
- ◆ Павильоны для работы на открытом воздухе
- ◆ Бульвары и скверы для прогулок
- ◆ Арт-объект на площади



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ПРОГУЛОЧНАЯ АЛЛЕЯ С КАЧЕЛЯМИ



# ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

## Подземный паркинг на 330 м/м

- Два уровня
- Зарядки для электромобилей
- Мотоместа



## Инфраструктурный паркинг

- Гостевой паркинг
- Паркинг для автомобилей каршеринга
- Зона остановки такси



## Микромобильность

- Станции проката велосипедов и самокатов
- Парковочные места для собственных СИМ
- Велодорожки



Мы создаем транспортную инфраструктуру офисного квартала, учитывая разные потребности наших резидентов.

# ИНФРАСТРУКТУРА ОТ ДЕВЕЛОПЕРА

Комфортная среда для работы и отдыха на территории  
офисного квартала



## Кафе и рестораны с летней верандой

Деловой обед или ужин  
с друзьями с видом  
на озелененную площадь



## Фитнес

Встреча с партнерами,  
работа в свободном графике  
в комфортных условиях  
и вкусным кофе



## Столовая для сотрудников

Современная столовая  
со свободным доступом  
и разнообразным меню



## Оборудованный конференц-зал

Командные сессии, обучения  
и лекции для сотрудников



# СОВРЕМЕННЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

- Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения, подогрева и системой рекуперации

---

- Центральное кондиционирование

---

- Многоступенчатая система очистки воздуха

---

- Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком

---

- Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, а также на территории паркинга

---

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



# Архитектура KEMELIN PARTNERS

Дизайн четкой геометрии  
и крупных ритмах



**Карина Емельяненко**

архитектор, сооснователь  
архитектурного бюро KEMELIN PARTNERS



Вдохновением для разработки дизайн-проекта послужил архитектурный ландшафт района, где советский модернизм встречается с современными технологиями. Строгие геометрические формы прошлого оживают благодаря инновациям, создавая гармоничный диалог между историей и настоящим. Основной акцент сделан на визуально строгий и упорядоченной структуре, гармоничной для современного общественного пространства. Это место идеально подходит для взаимодействия, обмена идеями и вдохновения.



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ЛОББИ БАШНИ К1

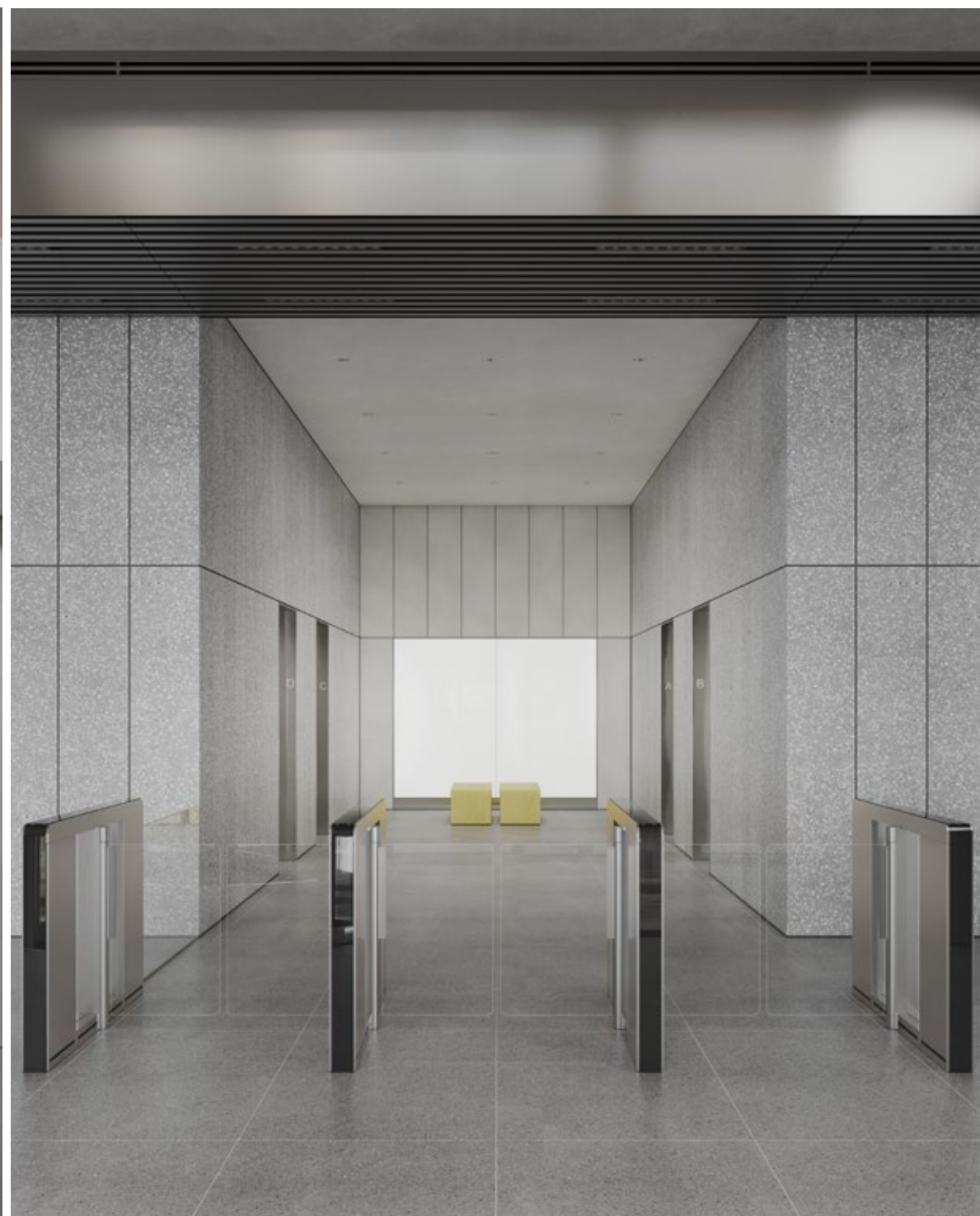


# STONE КАЛУЖСКАЯ

ЛОББИ БАШНИ К1



ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ БАШНИ К2



ЛОББИ БАШНИ К2



## БАШНЯ К1

**20 800 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисной башни

**23 этажа**

Количество  
этажей в башне

### Офисы: функциональные, светлые, приватные

Каждый офис имеет прямой вход из лифтового холла, собственные мокрые точки, удобный доступ к сервисному лифту.

**от 275 м<sup>2</sup>**

площадь  
углового офиса

**555 м<sup>2</sup>**

площадь офиса  
на три стороны

**1 235 м<sup>2</sup>**

площадь  
офисного этажа

**750 м<sup>2</sup>**

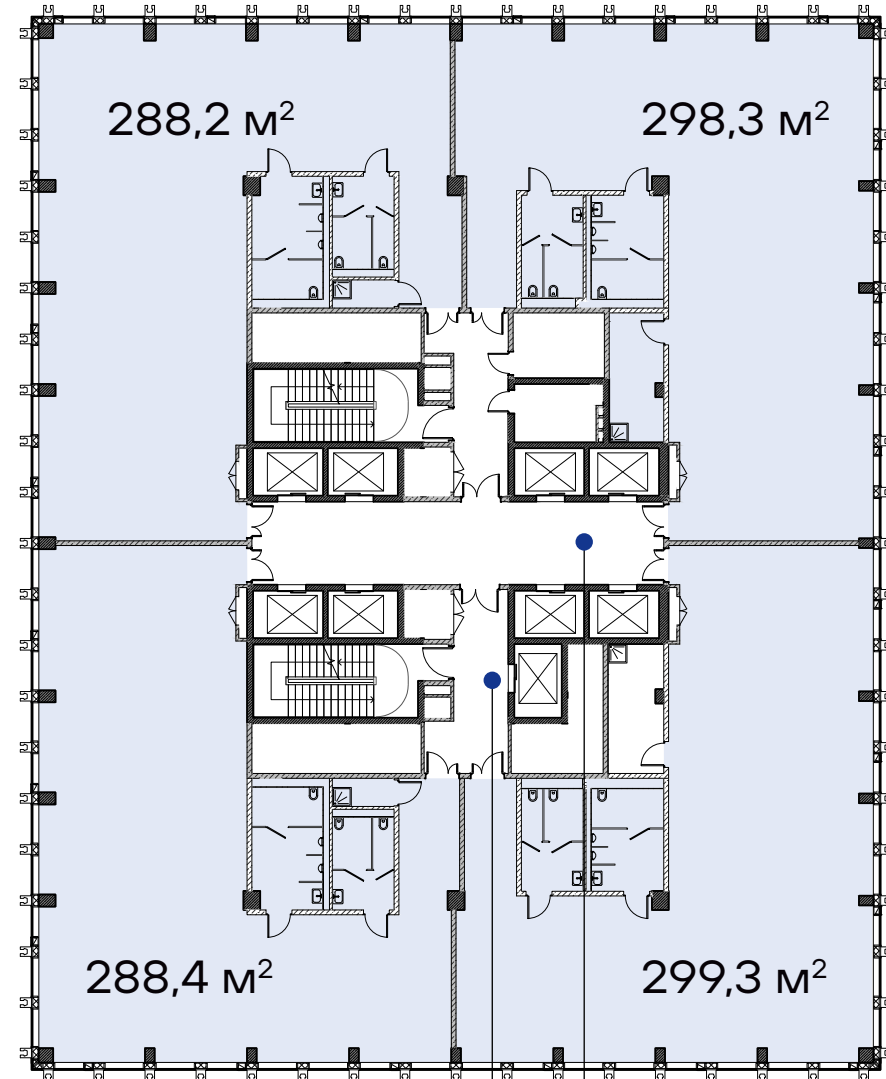
площадь видовых  
офисных этажей

- Архитектурная доминанта района
- Офисная башня прямо на выходе из метро
- Двусветное лобби с высотой потолков до 8 м
- Максимум 4 офиса на этаже с входом сразу из лифтового холла
- Прямой доступ ко всей инфраструктуре офисного квартала

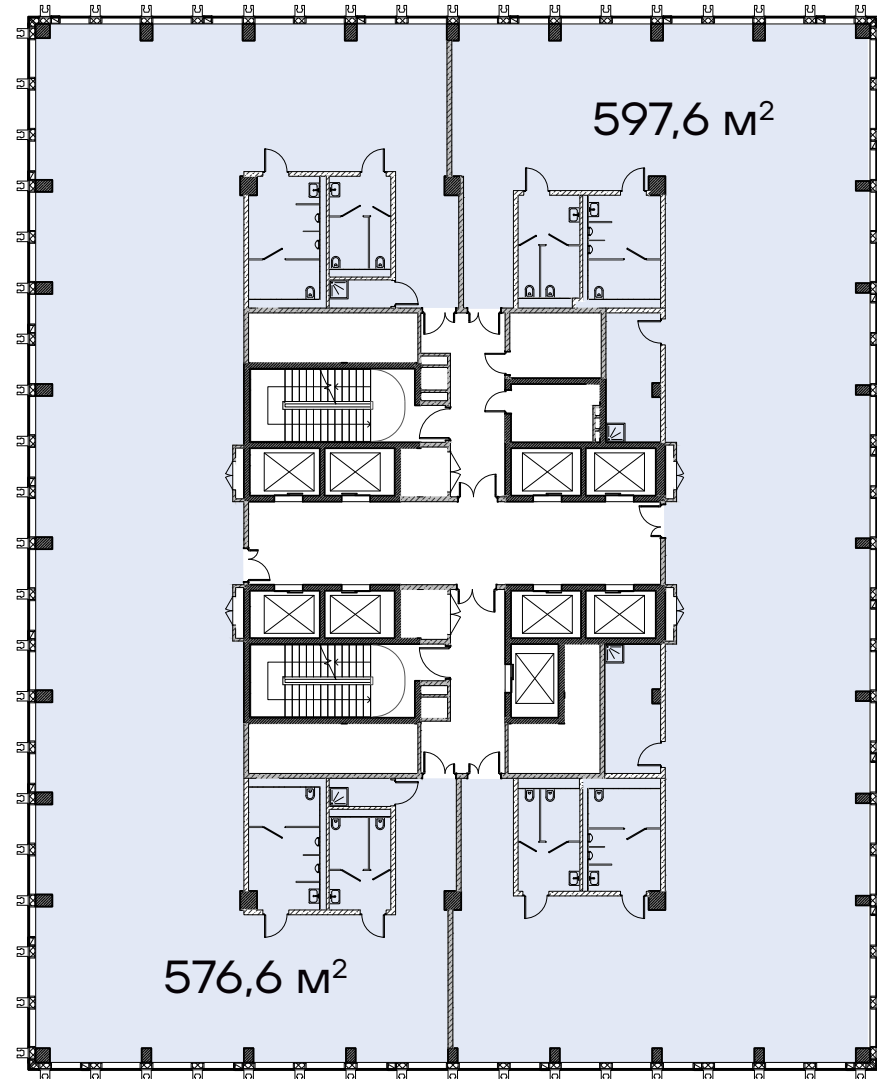


# ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

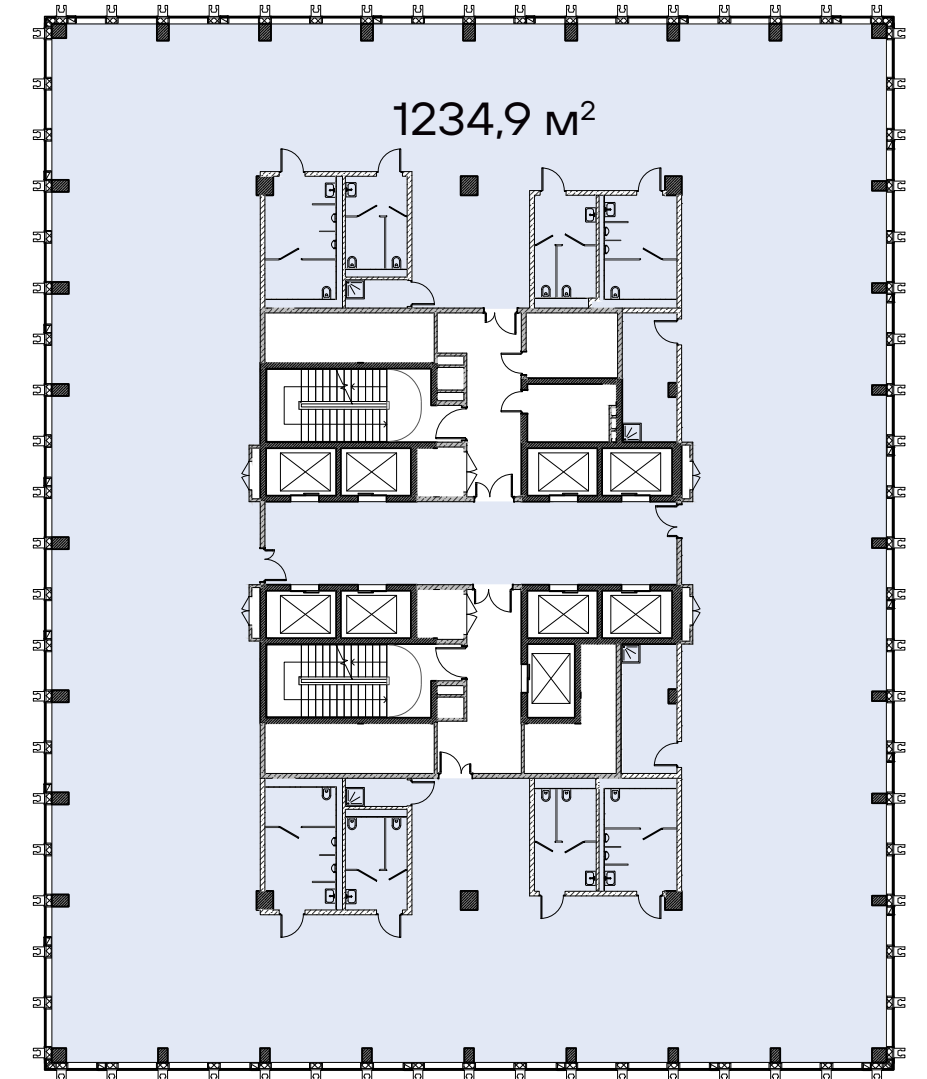
4 офиса на этаже



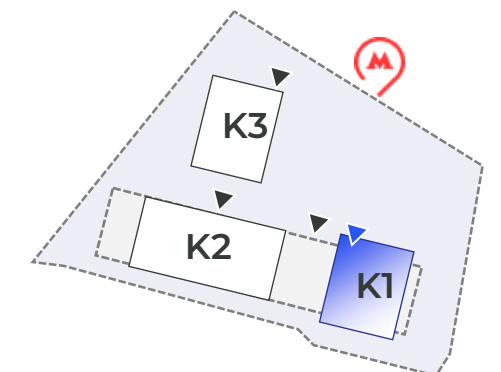
2 офиса на этаже



офисные этажи



- Остекление в пол
- Отделка Shell&Core
- Предусмотрена возможность естественного проветривания





ВЫСОТА ПОТОЛКОВ 3,65

ЕСТЕСТВЕННОЕ  
ПРОВЕТРИВАНИЕ

ОСТЕКЛЕНИЕ В ПОЛ

ШАГ КОЛОНН 8,6 X 8,6

## БАШНЯ К2

**23 100 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисной башни

**17 400 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**13 этажей**

Количество  
этажей в башне

### Широкая линейка предложения для бизнеса и инвестиций

**43-80 м<sup>2</sup>**

редкий формат:  
небольшие офисы  
правильной формы

**от 75 м<sup>2</sup>**

функциональные  
офисы правильной  
формы

**115-255 м<sup>2</sup>**

офисы  
с собственной  
мокрой точкой

**155-220 м<sup>2</sup>**

угловые офисы  
с высоким уровнем  
инсоляции



офисы  
с террасой

➤ Камерная башня,  
скрытая от посторонних  
глаз, всего 10 офисных  
этажей

➤ Двусветное лобби  
с высотой потолков  
до 8 м

➤ Прямой доступ  
ко всей инфраструктуре  
офисного квартала



# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

На примере 5-го этажа

**43–220 м<sup>2</sup>**  
площадь офисов

**8,6 x 8,6 м**  
шаг колонн

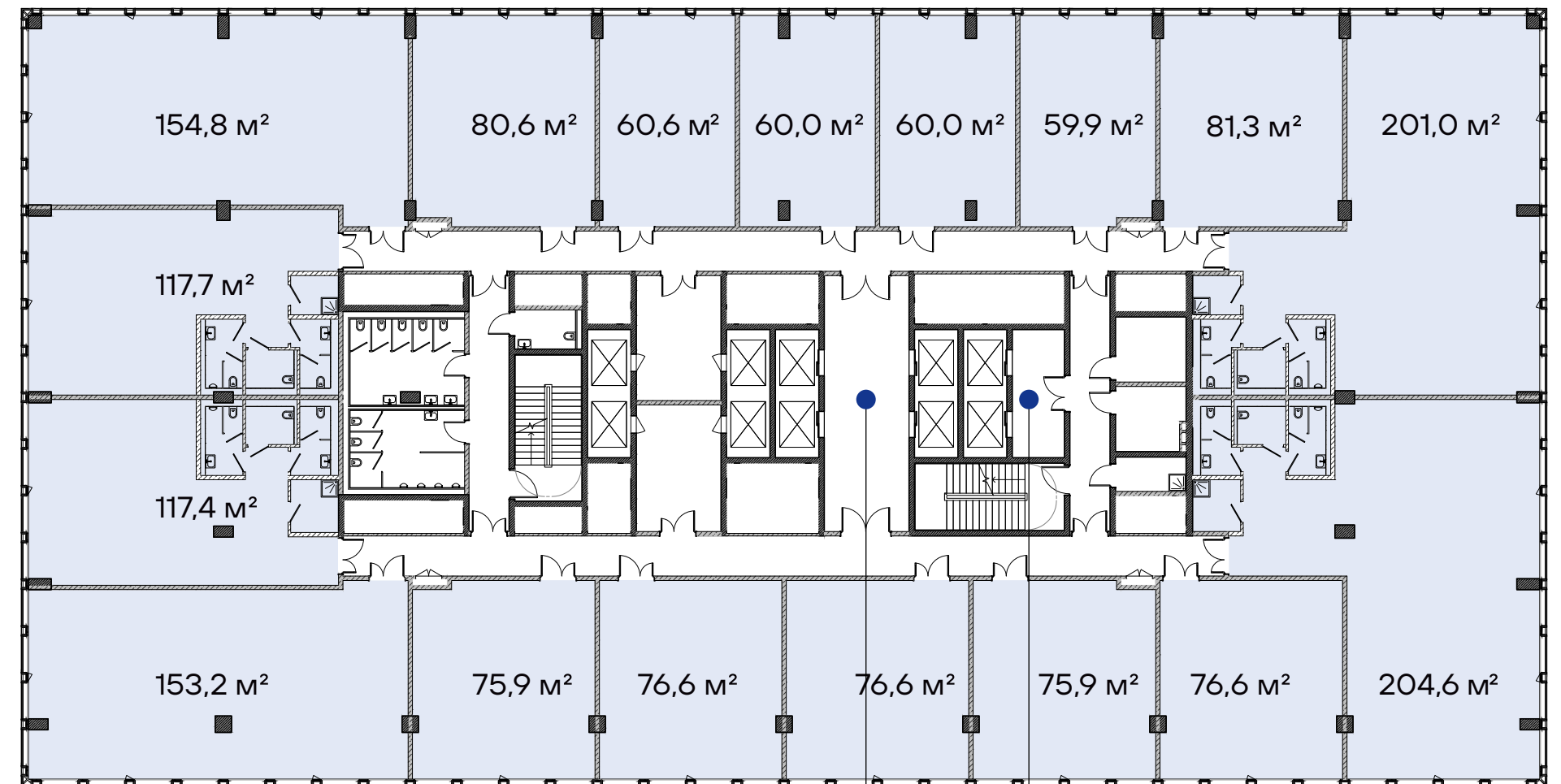
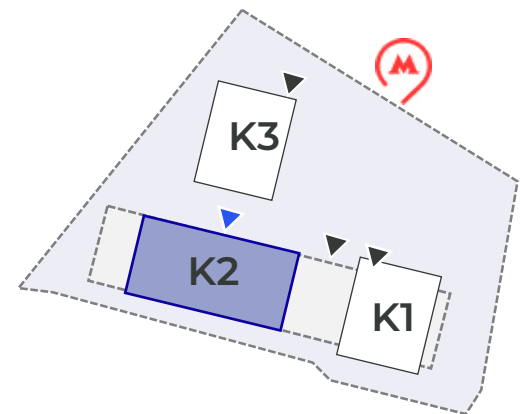
**3,65 м**  
высота потолков

➤ Для малого и среднего бизнеса

➤ Остекление в пол

➤ Отделка Shell&Core

➤ Предусмотрена возможность естественного проветривания



Пассажирские лифты

Сервисный лифт

**STONE** КАЛУЖСКАЯ

Lorem ipsum

**ОФИСЫ С ТЕРРАСОЙ**



# ПИРАМИДА ЛИКВИДНОСТИ



## Задача инвестора

Приобретение ликвидного актива, востребованного в долгосрочном периоде, т. е. актива, который будет сдан в аренду по рыночным условиям в короткие сроки:

- **Возврат капитала / окупаемость / доходность / рост цены**
- **Минимизация рисков**

## Задача резидента

Арендаторы — компании различного масштаба, которые ставят перед собой несколько целей:

- **Доступность** для бизнес-партнеров и сотрудников — хорошее местоположение
- **Репутационный вопрос.** Качественный объект, современная архитектура и дизайнерские лобби
- **Оптимизация расходов на аренду.** Правильная конфигурация помещения и развитая инфраструктура позволяют сформировать выгодное соотношение «площадь офиса/количество сотрудников»
- **Элемент HR-бренда.** Возможность привлекать лучших сотрудников и создавать условия для их реализации, тем самым повышая эффективность каждого сотрудника в частности и всего бизнеса в целом

## Задача сотрудника

Реализация своих возможностей, комфортная и интересная среда

- **Репутация- «Я здесь работаю!».** Красивый, современный бизнес-центр
- **Логистика.** Удобно добираться, минимизация времени на дорогу «дом–офис–дом»
- **Переключение внимания, нетворкинг, социализация.** Места для отдыха, прогулок, общения
- **Общение с друзьями рядом с работой, отдых, чувство сопричастности.** Место, которое «живет» не только в рабочие часы, развитая инфраструктура внутри офисного квартала и в окружении
- **Хорошее настроение, желание работать, высокая продуктивность и возможность самореализации.** Здоровая среда, комфортный микроклимат, разнообразные общественные пространства



## ЧТО ВАЖНО

### ➤ Метро в 1 мин.

---

По данным исследования CMWP «Каждая минута на счету: размер арендной ставки в зависимости от удаленности от метро» (2019), на формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24%.

### ➤ Район

---

Юго-Западное направление всегда считалось одним из самых уважаемых как для жизни, так и для работы. Это обусловлено транспортной доступностью, хорошими экологическими показателями, развитостью инфраструктуры, историческим развитием в данном направлении образовательной и научной функции. Сейчас продолжается сбалансированное развитие района: здесь строятся как новые современные жилые дома, так и офисные центры и социальные объекты.

### ➤ IN-OUT-AROUND

---

Новый офисный квартал располагается на пересечении кольцевой и радиальной веток метро, что позволяет удобно добираться до центра и в другие районы города. Такие крупные шоссе, как ул. Профсоюзная и Ленинский проспект, обеспечивают автомобильную доступность, а ул. Обручева, являющаяся частью Южной рокады, — горизонтально-кольцевую связь.

### ➤ Офисы класса А

---

Новый проект STONE Калужская будет построен с учетом стандартов, сформированных у девелопера, основная задача которых состоит в формировании комфортной среды для будущих резидентов: современная архитектура, инженерные системы, обеспечивающие комфортный микроклимат, разнообразная инфраструктура и функциональные офисы.

# 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 зон community. 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 важным 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

## СТАНДАРТЫ STONE

## 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