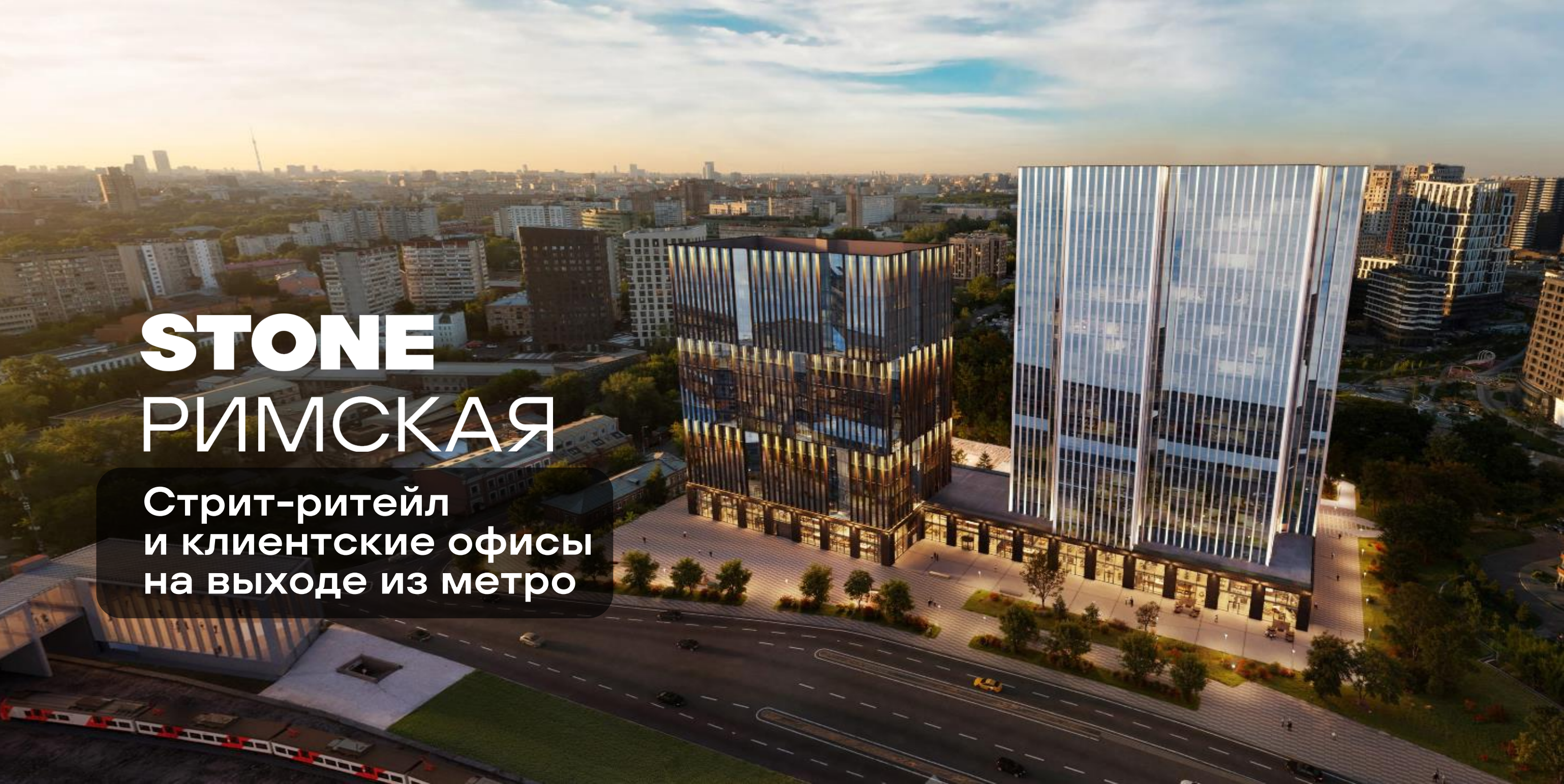


An aerial photograph of a modern architectural complex in a city. The main building is a tall, rectangular structure with a glass facade, reflecting the sunset sky. It is surrounded by other buildings and greenery. In the foreground, there is a wide road with a tram and some trees. The sky is a mix of orange and blue, indicating dusk.

STONE РИМСКАЯ

Стрит-ритейл
и клиентские офисы
на выходе из метро

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

СК – ТТК

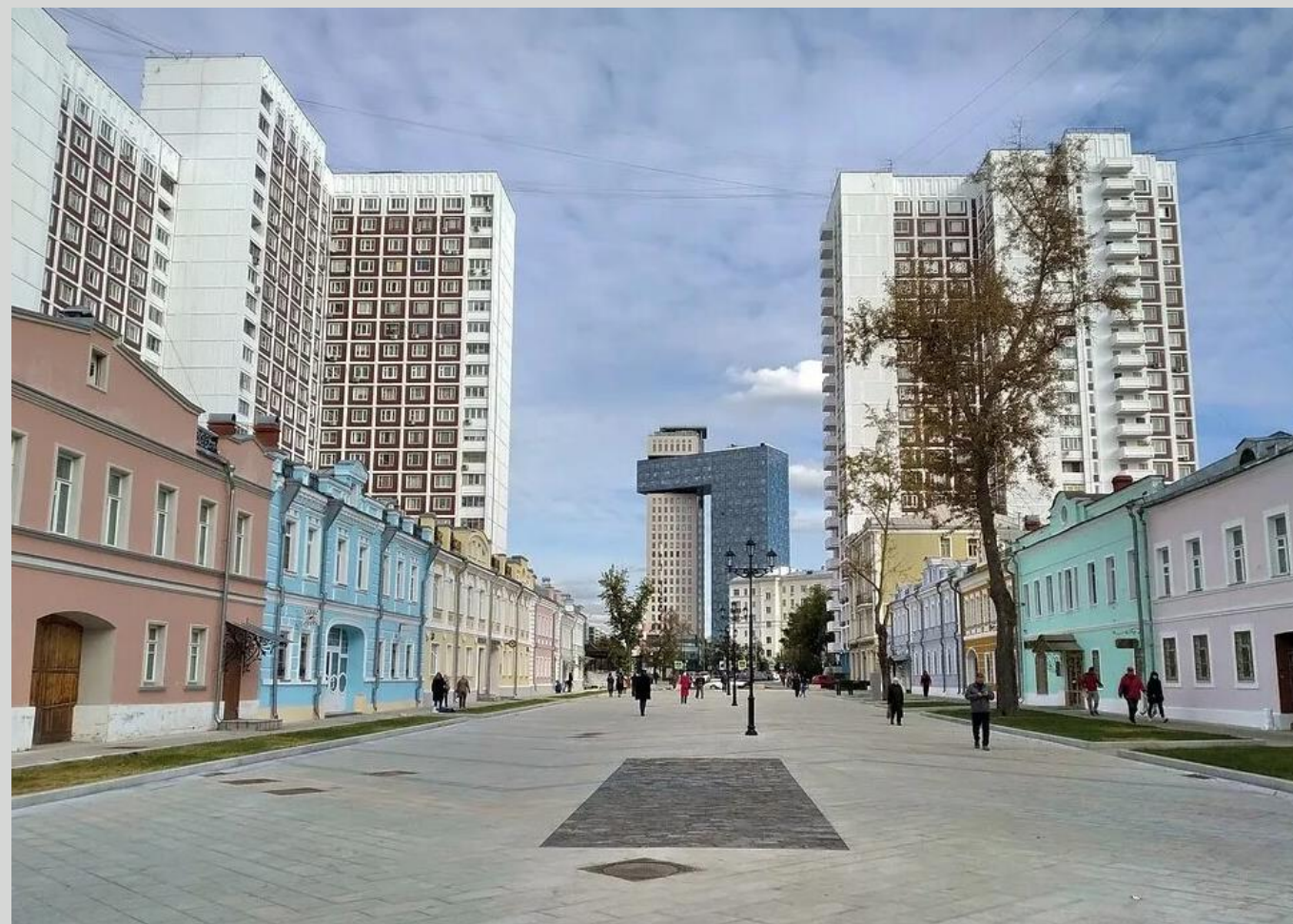
Зона расположения
Бизнес-центра

1 800 м

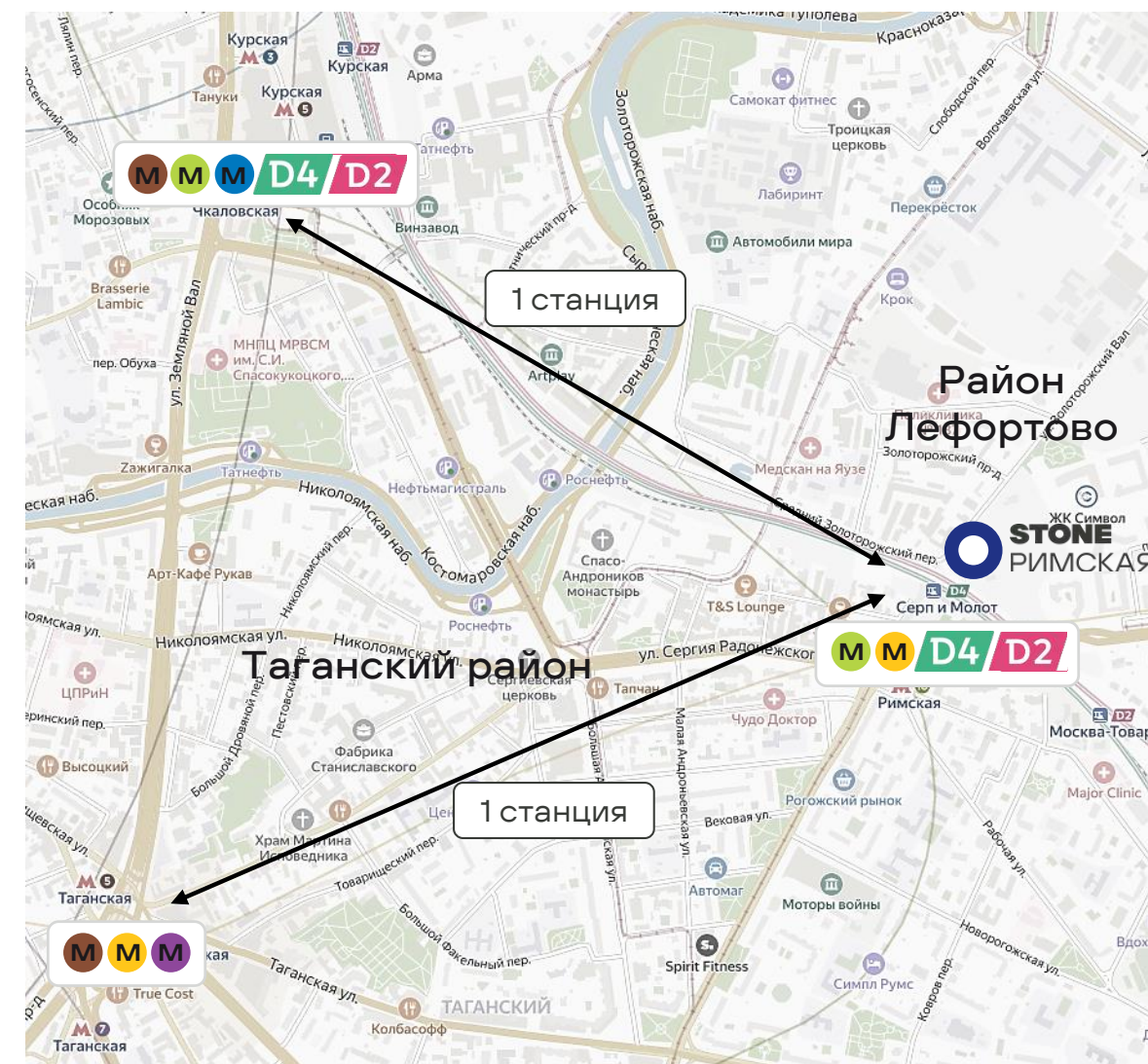
Расстояние
до Садового кольца

900 м

Расстояние до Третьего
транспортного кольца



ТПУ «Серп и Молот» 3 мин. пешком



Золоторожский Вал, 11А/1
ЮВАО, район Лефортово

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА А



О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ

70 500 м²

общая наземная площадь
бизнес-центра

49 500 м²

общая площадь офисных
помещений

5 500 м²

общая площадь
инфраструктуры

290

количество машиномест

6 500

количество сотрудников
в бизнес-центре

4Q 2028

строительная готовность
бизнес-центра

РИТЕЙЛ

4 100 м²

общая площадь торговых
помещений в бизнес-центре

48

количество торговых
помещений в бизнес-центре

ТПУ «СЕРП
И МОЛОТ»

«Площадь Ильича»

«Римская»

D4

D2

STONE РИМСКАЯ
Бизнес-центр класса А

STONE RISE
Жилой комплекс
бизнес+ класса

ЖК СИМВОЛ
Квартал «Искренность»

парк Зеленая река

ЖК СИМВОЛ
Квартал «Достоинство»

ЖК СИМВОЛ
Квартал «Искренность»

ЖК СИМВОЛ
Квартал «Достоинство»

STONE RISE
Жилой комплекс
бизнес+ класса

STONE РИМСКАЯ
Бизнес-центр класса А

парк Зеленая река

«Площадь Ильича»

«Римская»

ТПУ «СЕРП И МОЛОТ»

D4 D2



STONE РИМСКАЯ

6,5
ТЫСЯЧ Бизнес-центр класса А
на 6,5 тысяч сотрудников

STONE RISE

1,1
ТЫСЯЧ Жилой комплекс бизнес+
класса на 1 100 жителей

СИМВОЛ

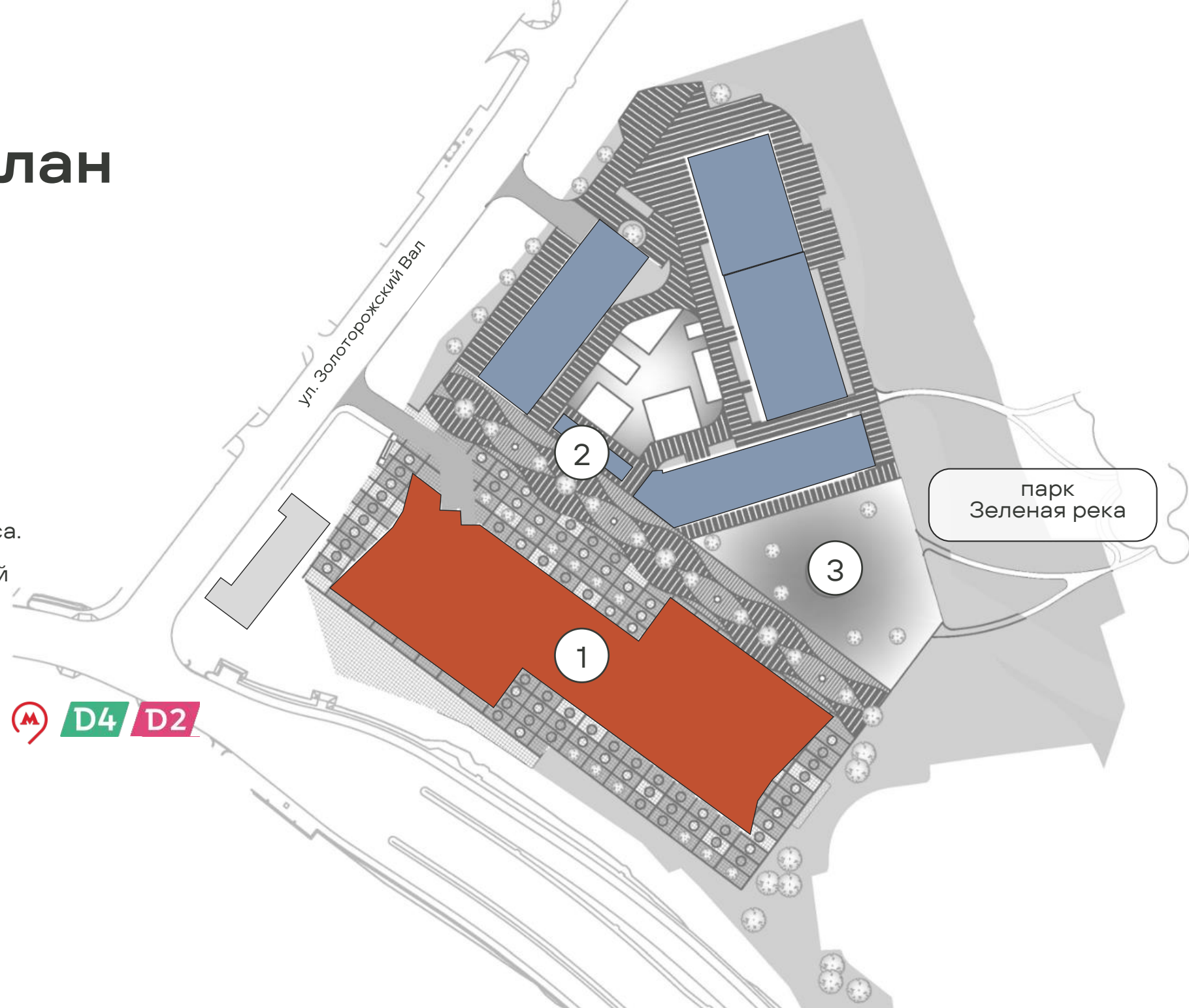
20
ТЫСЯЧ Более 20 тысяч жителей будут
проживать в жилом комплексе
Символ к 2030 году

ТПУ «СЕРП И МОЛОТ»

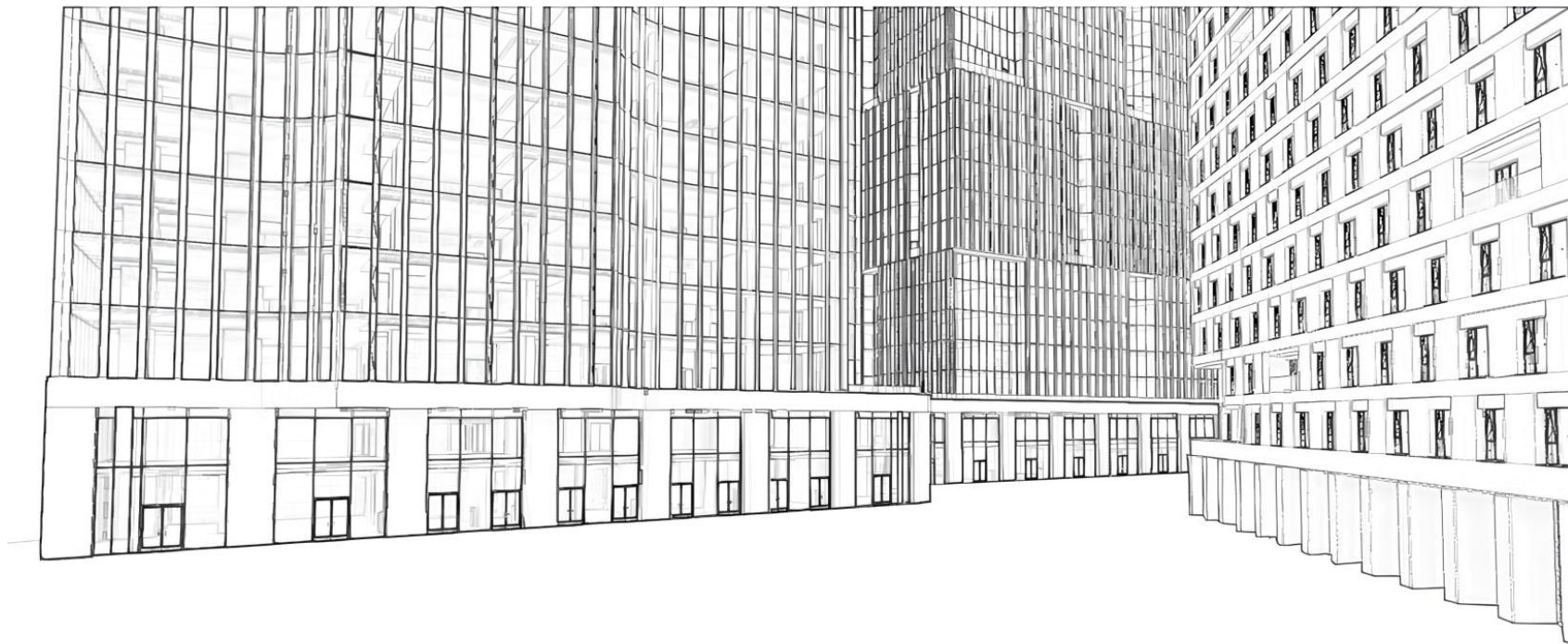
100
ТЫСЯЧ ТПУ «Сerp и молот» будут
пользоваться около 100 тыс.
пассажиров в сутки

Ситуационный план

- 1 Сквозное двухсветное лобби бизнес-центра
- 2 Центральное гранд-лобби жилого комплекса
- 3 **Центральная площадь**
Открытое благоустроенное пространство, сформированное торговыми линиями бизнес-центра и одного из корпусов жилого комплекса. Площадь будет переходить в парк Зеленая река и станет дополнительной точкой притяжения и центром пешеходной активности

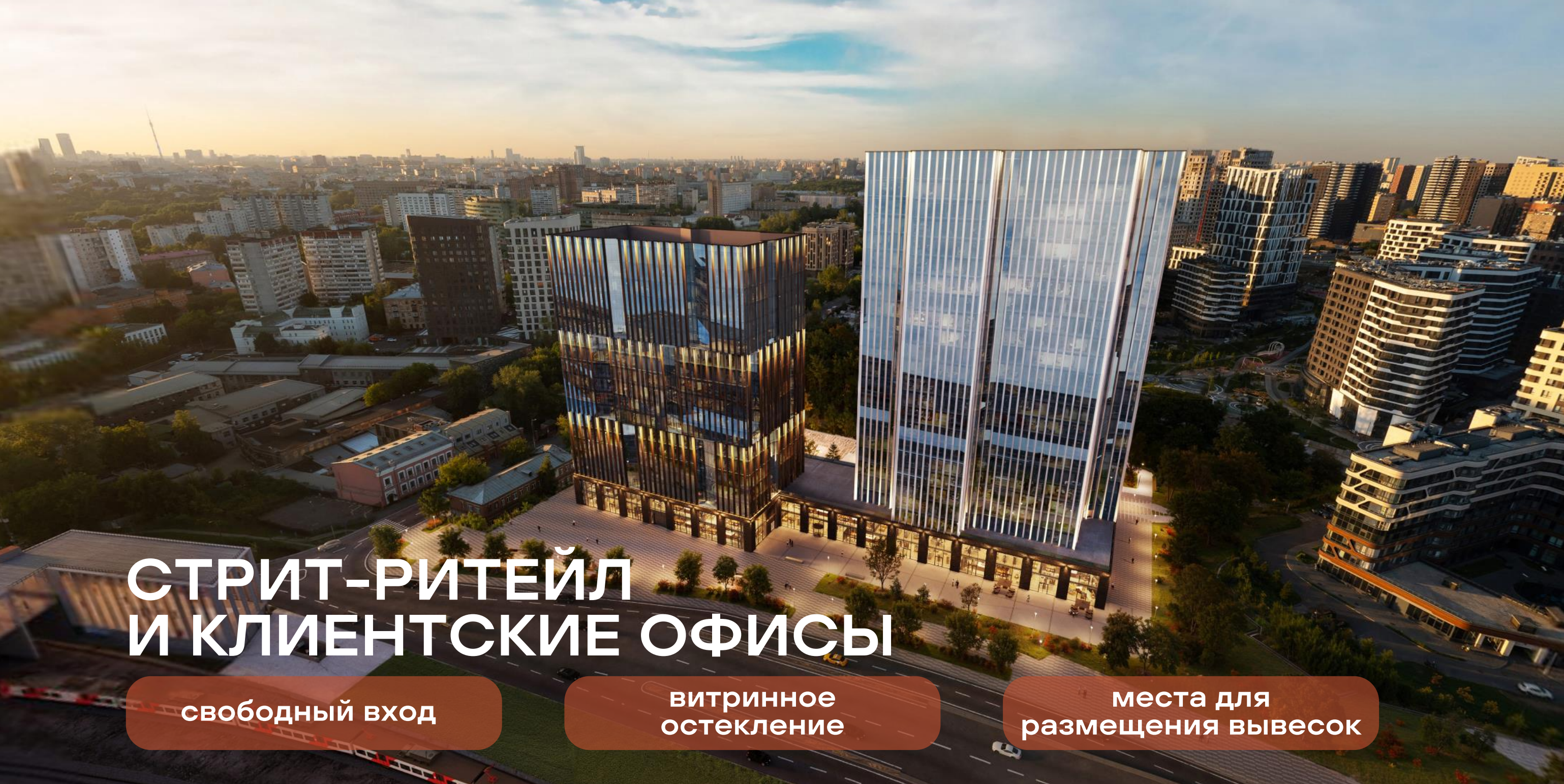


Центральная площадь



Главная пешеходная площадь между бизнес-центром и жилым комплексом очаровывает своим гостеприимством и зонами озеленения. Пространство заполнено уютными кафе с летними верандами, где можно наслаждаться ароматным кофе и наблюдать за проходящими мимо людьми.

Торговые помещения манят яркими витринами, а зоны отдыха под деревьями предлагают укрыться от суеты. Вечером площадь оживает благодаря мягкому освещению, создавая романтическую атмосферу для прогулок и встреч.

An aerial photograph of a modern glass skyscraper in a city at sunset. The building has a unique, angular design with a glass facade that reflects the warm colors of the sky. It stands out among older, more traditional buildings in the surrounding urban landscape. The foreground shows a wide street and some greenery.

СТРИТ-РИТЕЙЛ И КЛИЕНТСКИЕ ОФИСЫ

свободный вход

витринное
остекление

места для
размещения вывесок

ул. Золоторожский Вал

STONE RISE

Жилой комплекс
бизнес+ класса

ЖК СИМВОЛ

Квартал «Искренность»

Центральная
площадь

парк
Зеленая река

Центральное
лобби

ЖК СИМВОЛ

Квартал «Достоинство»



СТРИТ- РИТЕЙЛ

Количество помещений стрит-ритейла: 26

Площадь помещений от 42 до 277 м²

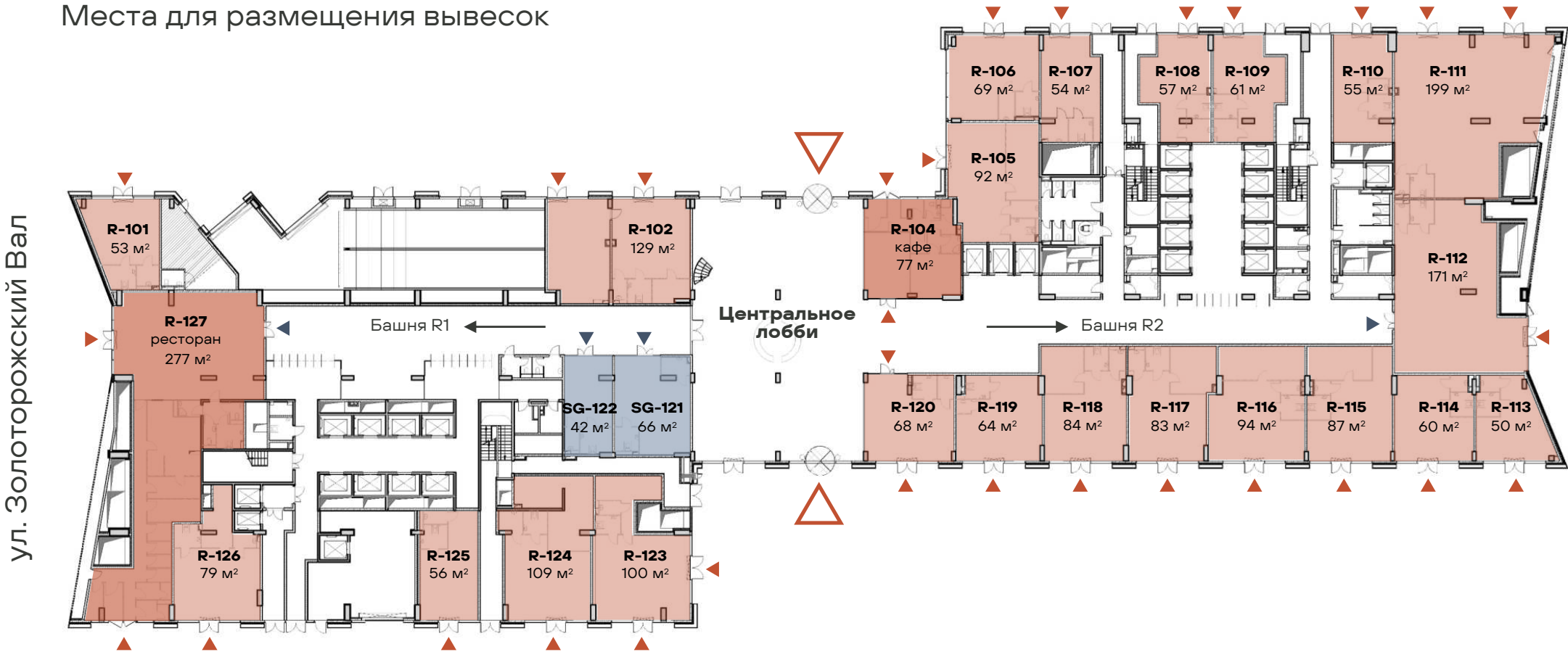
Высота потолков: 4,5 м

Витринное остекление

Места для размещения вывесок

План этажа 1

Центральная площадь



Количество помещений: 22

Площадь помещений от 24 до 202 м²

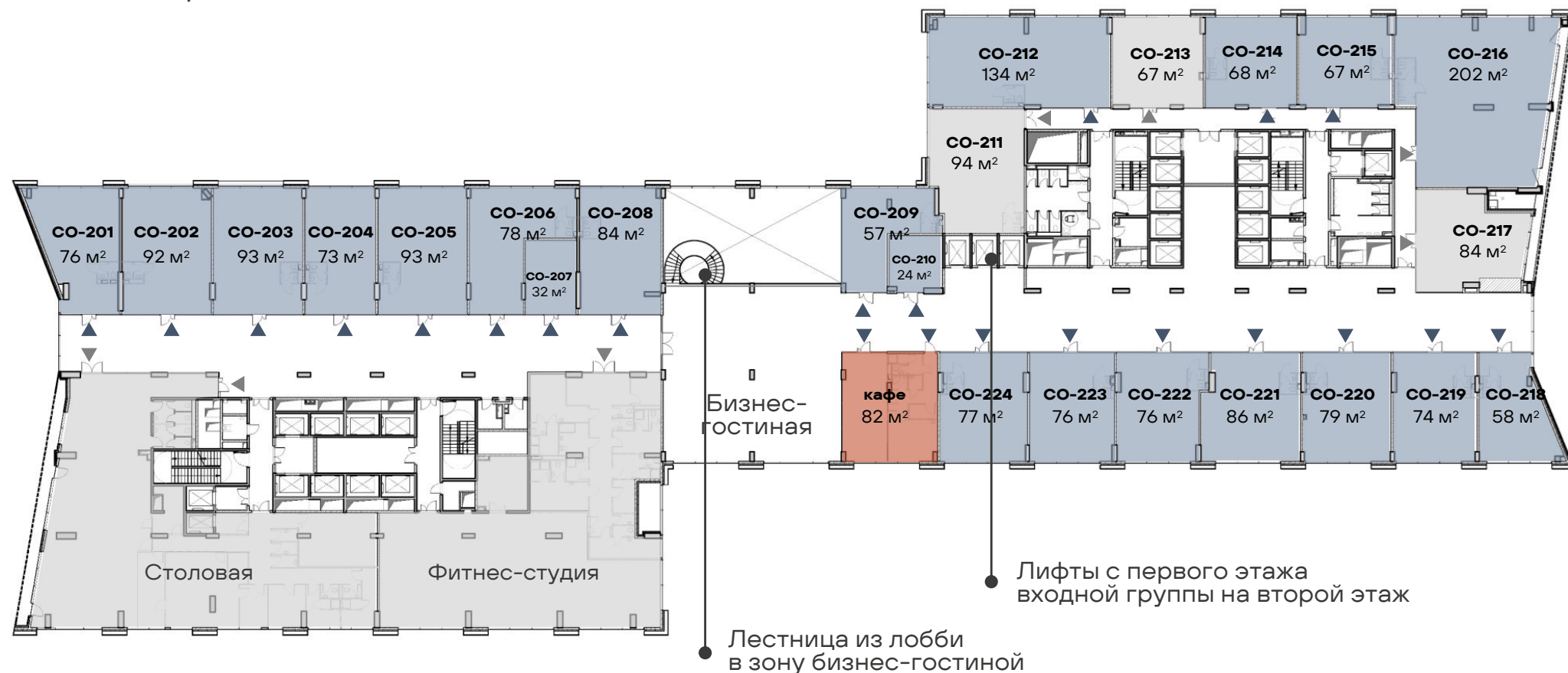
Высота потолков: от 4,2 до 4,7 м

Витринное остекление

Места для размещения вывесок

План этажа 2

Вид на благоустроенную
площадь



РИТЕЙЛ
в бизнес-центре
STONE РИМСКАЯ

ТОРГОВО-РЕКЛАМНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

- Витринное остекление
- Места для размещения вывесок
- Свободный вход в каждое помещение
- Хорошая просматриваемость помещений

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ И АДАПТИВНОСТЬ

- Безбарьерный доступ
- Свободная планировка
- Высота потолков от 4,2 до 4,7 м
- Мокрая точка в помещении*

ТЕХНИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

- Центральная система кондиционирования
- Приточно-вытяжная система вентиляции
- Внутрипольные конвекторы*
- Возможность естественного проветривания*

*характеристики конкретного помещения уточняются на встрече

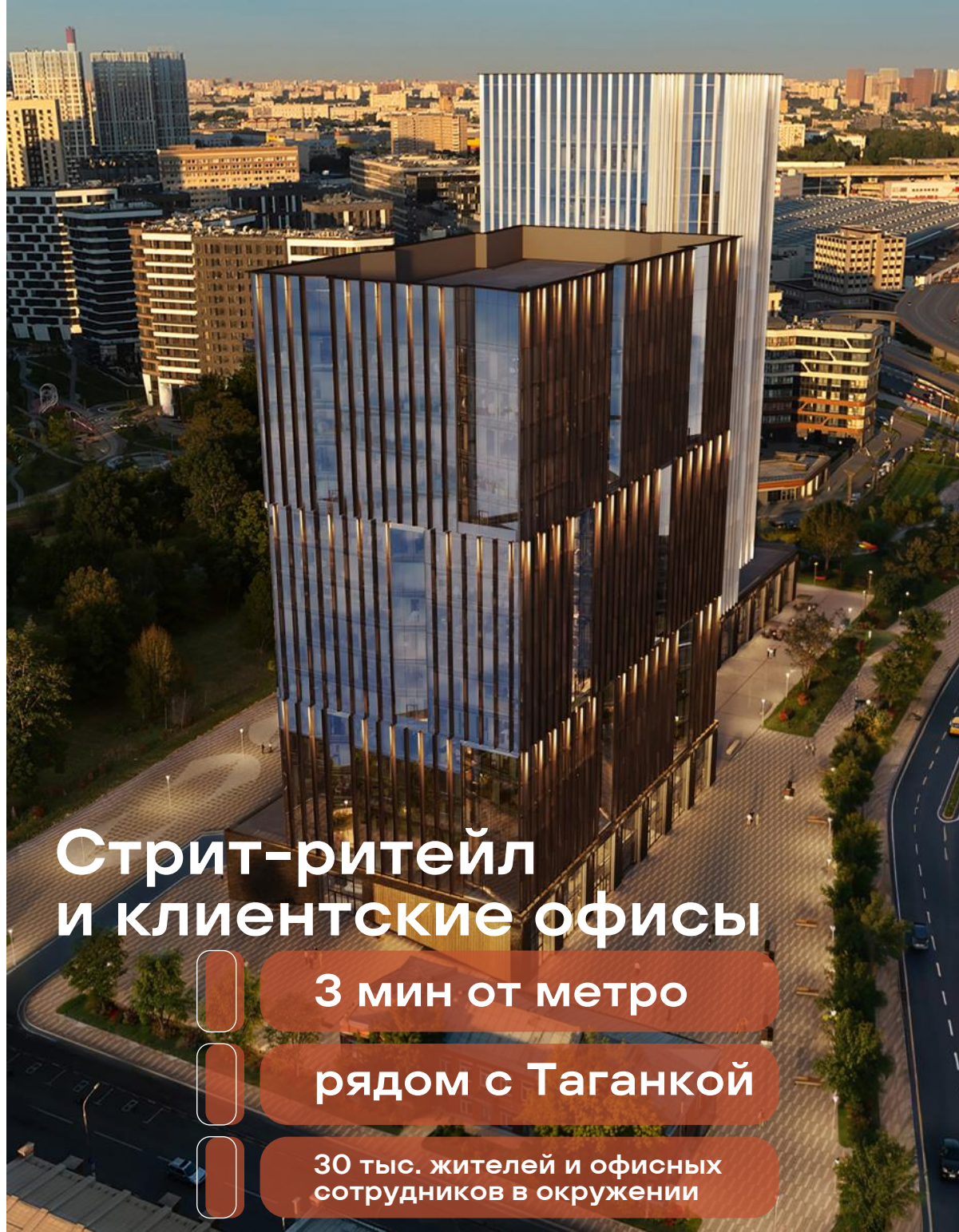
офис

1 этаж сотрудников
или холл
Фактически 200 кв.м.
Основным потребителем
этой площади для
ваших бизнесов,
офиса.

поступа

или центральная
атмосфера для
офиса комфортно
идти в офис, что





Стрит-ритейл и клиентские офисы

3 мин от метро

рядом с Таганкой

30 тыс. жителей и офисных
сотрудников в окружении

Высокий пешеходный трафик

Расположение в бизнес-центре на 6,5 тысяч сотрудников рядом с ТПУ «Серп и Молот» и крупными жилыми комплексами численностью жителей более 20 тысяч обеспечивает торговые помещения постоянным потоком потенциальных клиентов. Это идеальный вариант для ритейлеров, кафе, сервисов и других видов бизнеса, ориентированного на широкую аудиторию.

Качественная инфраструктура

Благоустроенность территории и наличие центральной пешеходной улицы создают приятную атмосферу для посещения торговых точек. Клиенты смогут комфортно совершать покупки, отдыхать и проводить время, что стимулирует повторные визиты.

Помещения в современном бизнес-центре

Торговые помещения оборудованы современными инженерными системами, включая системы вентиляции, кондиционирования и отопления, которые создают комфортные условия для покупателей. Помещения оснащены местами для установки рекламных вывесок, а также витринным остеклением, обеспечивающим хорошую видимость товара.

Инвестиционное предложение

от **32 м²**

Минимальная площадь
помещения

от **480 000**

Минимальная цена
за м² на старте продаж

от **10%**

Размер первого взноса
+ отложенный платеж
на 6 месяцев

от **19 млн руб.**

Минимальная цена
помещения

04/2025

Получение разрешения
на строительство

4Q 2028

Строительная готовность
бизнес-центра

Не является публичной офертой. Вся информация носит информационный характер.
Все права на размещенные материалы и информацию принадлежат девелоперу STONE.

STONE РИМСКАЯ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ОБЗОР
СТРИТ-РИТЕЙЛА

После открытия ТПУ «Серп и молот» основной поток пешеходного трафика будет пролегать вдоль стрит-ритейла STONE Римская

STONE Римская

6,5 тыс.

Бизнес-центр класса А на 6,5 тыс. сотрудников

STONE RISE

1,1 тыс.

Жилой комплекс бизнес+ класса на 1 100 жителей

ЖК «СИМВОЛ»

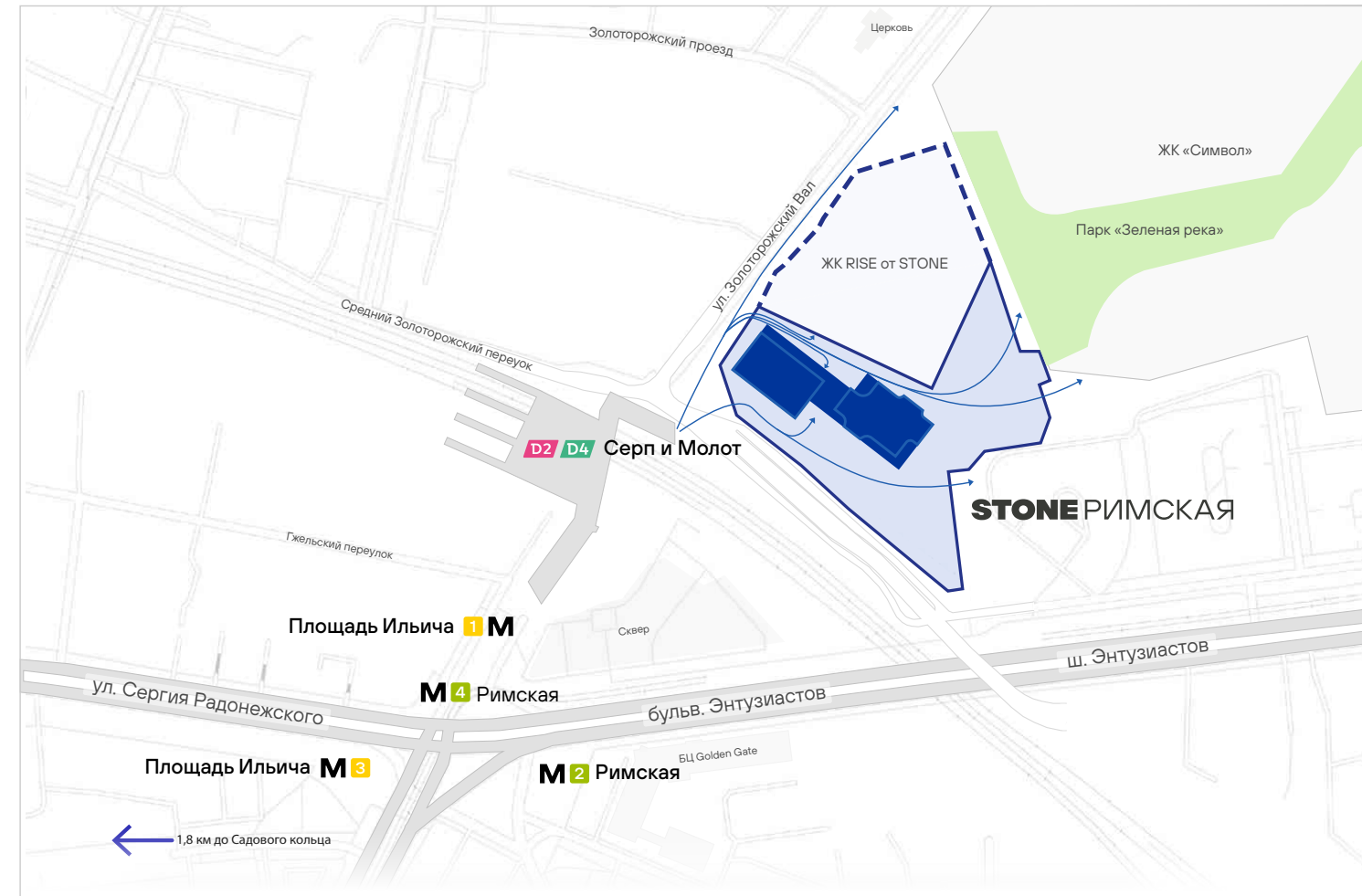
20 тыс.

Более 20 тыс. жителей будут проживать в ЖК «Символ» к 2030 г.

ТПУ «Серп и молот»

100 тыс.

ТПУ «Серп и молот» будут пользоваться около 100 тыс. пассажиров в сутки





	Проект	Расстояние до метро (мин.)	Площадь	Ставка тыс. руб./м² в год	Отделка
1	Торговый центр на ул. Сергия Радонежского»	1	50 – 240	41 – 94	С отделкой
2	Гжельский пер., 19С4	1	90	80	С отделкой
3	БЦ в Гжельском переулке, 19	1	127	57	С отделкой
4	ЖК «Символ» (Достоинство)	6	243	50	Под чистовую
5	ЖК «Символ» (Искренность)	6	45 – 132	41 – 72	Shell&Core
6	ЖК «Символ» (Независимость)	14 – 16	50 – 56	64 – 65	Shell&Core

В 10-минутной пешей доступности от ТПУ «Сerp и Молот» качественное предложение ритейла в аренду ограничено

В пяти объектах, расположенных в 10-ти минутной пешей доступности от ТПУ, свободно под аренду 10 помещений до 250 кв. м. Половина из помещений находится в устаревших объектах. Качественное предложение представлено единичными лотами в ЖК «Символ», путь к которому будет лежать через помещения стрит-ритейла STONE Римская.

Средневзвешенная ставка аренды по шести объектам в локации достигает 70 тыс. руб./кв. м в год, при этом ставка на помещения с самым высоким трафиком может составлять ~94 тыс. руб./м² в год, и это помещение находится в устаревшем ТЦ «на ул. Сергия Радонежского».

На текущий момент в локации отсутствует предложение качественных помещений стрит-ритейла до 250 кв. м на продажу. **Весь текущий объем торговых помещений в ЖК «Символ» уже полностью реализован и составляет до 5% от объема квартир в проекте.** Предложение от собственников также не представлено.

На первичном рынке в ЦАО отсутствует предложение стрит-ритейла, отвечающее требованиям: близость к метро (до 10 мин. пешком), на линии высокого трафика, расположение в новом или строящемся бизнес-центре.

ГАБ на продажу до 250 кв. м в локации также нет. В ближайших локациях – станции метро Таганская, Бауманская, Курская, Сокольники – средняя цена кв. м по помещениям, расположенным вблизи метро и на линии высокого пешеходного трафика, достигает 990 тыс. руб./м². При рассмотрении ГАБ по другим локациям (вкл. ближайшие станции) средняя цена составила 1,1 млн руб./ кв. м, при этом большая часть торговых помещений доступна в устаревших объектах.

100%

торговых помещений
реализовано в ЖК «Символ»

до 5%

объем торговых помещений
от общего объема квартир
в ЖК «Символ»

990 тыс. руб./м²

средняя цена продажи ГАБ
до 250 кв. м в соседних локациях

1,1 млн руб./м²

средняя цена помещений ГАБ
до 250 кв. м по рынку

В 10-минутной пешей доступности от ТПУ «Сerp и Молот» качественное предложение ритейла на продажу отсутствует

Цены на ритейл ГАБ до 250 кв. м около метро руб./м²



К моменту ввода STONE Римская будет построен один из крупнейших в Москве ТПУ «Серп и молот», им будут пользоваться около 100 тыс. пассажиров в сутки.

- М ТПУ и высокий пешеходный трафик.
4 станции подземного и наземного метро
- ★ Парк «Зеленая река» площадью 10 га,
арт-парк «Символ»
- Крупнейший в локации ЖК бизнес-класса
общей площадью более 1 млн кв. м
и численностью жителей более 20 тыс. человек

К 2028 году в локации будет проживать и работать более 30 тыс. человек, дополнительный трафик будет генерироваться за счет пассажиров ТПУ, что обеспечит стабильно высокую торговую активность **вне зависимости от расположения помещения в STONE Римская.**

Весь текущий объем стрит-ритейла ЖК «Символ» полностью реализован еще до строительной готовности проекта, что говорит о **востребованности качественных торговых помещений в локации.**

Расположение стрит-ритейла STONE Римская вдоль основных пешеходных маршрутов обеспечит **стабильный поток клиентов с высоким уровнем дохода: резиденты бизнес-центра класса А, жители новостроек бизнес-класса.**



3 мин.
от метро

Рядом
с Таганкой

30 тыс. жителей
и офисных сотрудников
в окружении