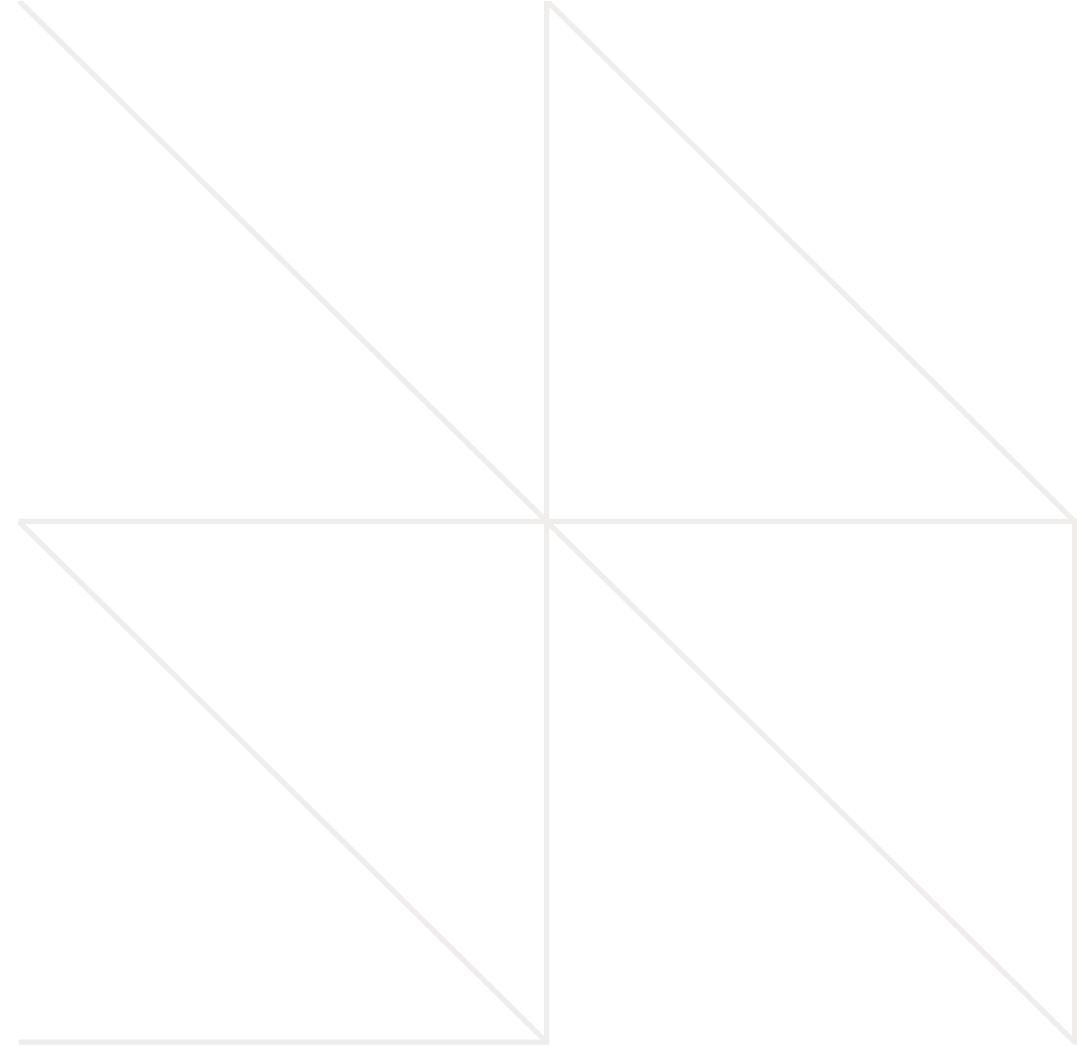


ПРЕМИАЛЬНЫЙ
ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ

STONE ХОДЫНКА 1



STONEOFFICE

Для бизнеса и инвестиций

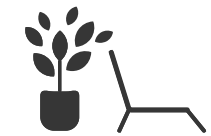
СТАНДАРТЫ НАПРАВЛЕНИЯ



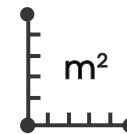
Локация и транспортная доступность: все бизнес-центры STONE расположены как в сложившихся, так и в динамично развивающихся районах, в шаговой доступности от радиальных и кольцевых линий



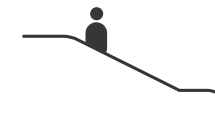
Концепция Healthy building: создание зданий, которые будут способствовать физическому, ментальному и социальному благополучию его резидентов



Концепция be CITIZEN: ориентированная на человекоцентричный дизайн и удовлетворение потребностей активных горожан: быть мобильным, управлять своим временем, быть 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 резидентов



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



Местоположение

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



Отличительной особенностью премиально-го офисного квартала STONE Ходынка 1 станет 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. «Москва-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.

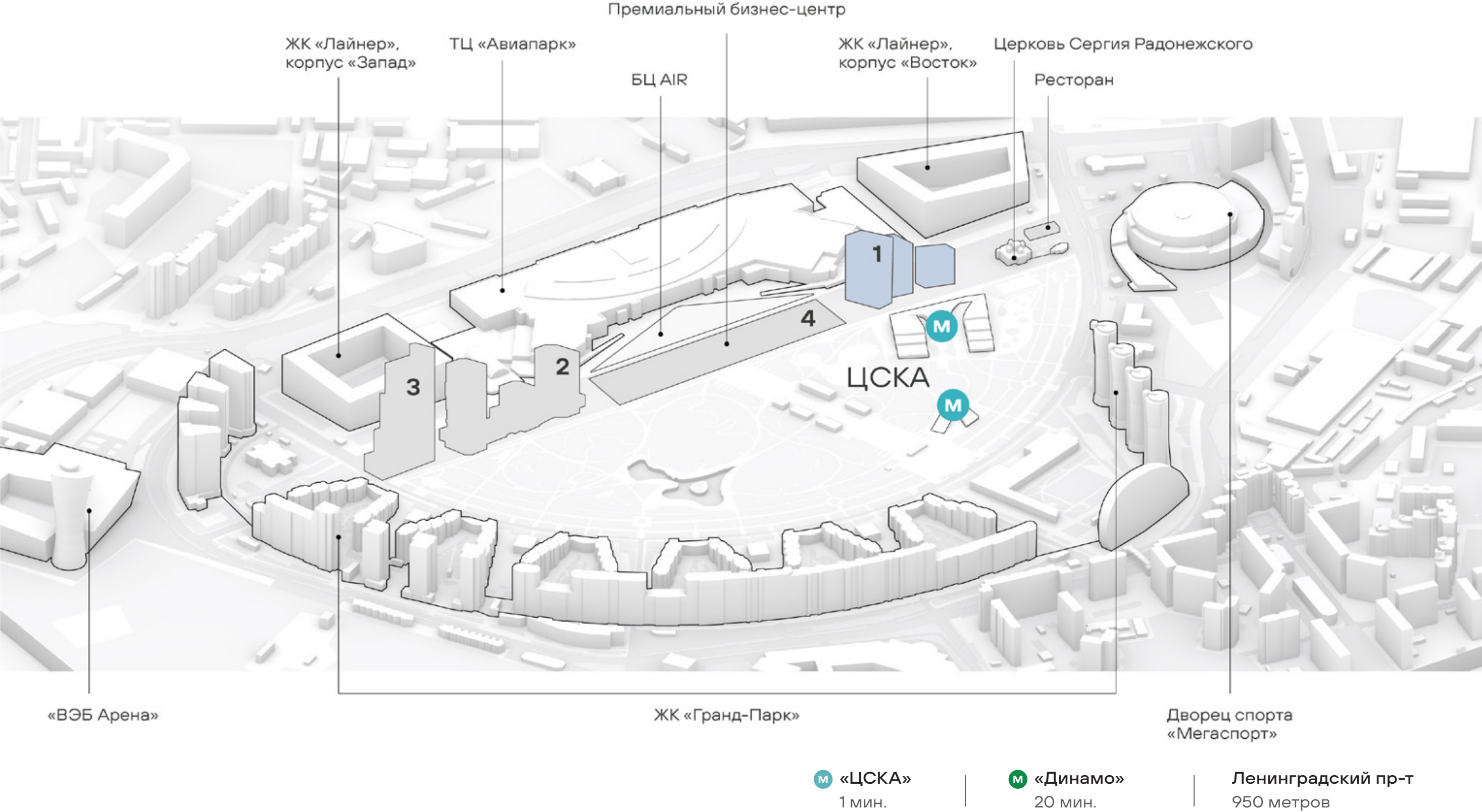
ТРАНСПОРТНЫЙ УЗЕЛ

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



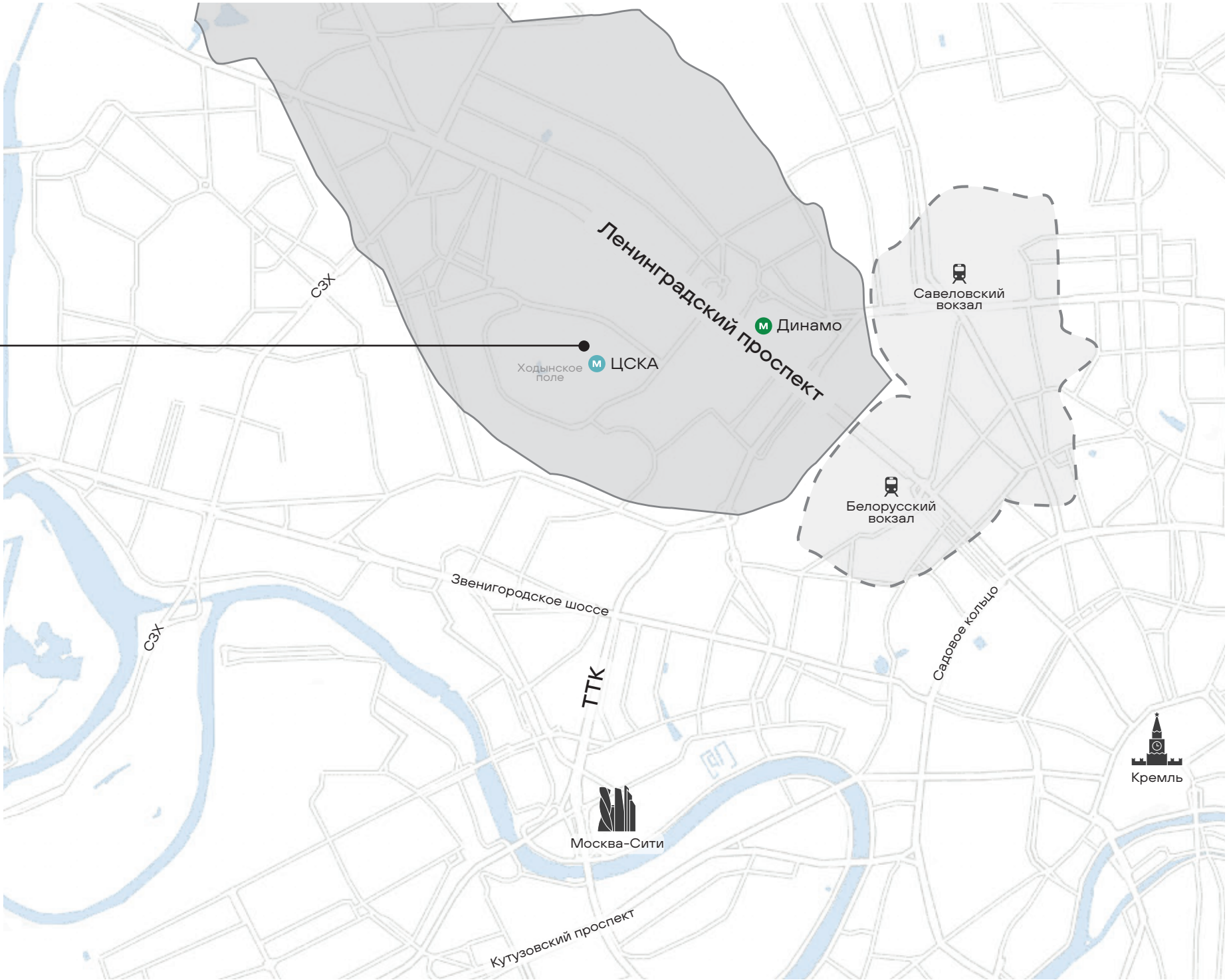
Транспортные связи

STONE ХОДЫНКА

- Ленинградский деловой коридор
- Белорусский деловой район

- М «ЦСКА»
1 мин.
- М «Динамо»
20 мин.

Ленинградский пр-т
950 метров



Ситуационный план

М «ЦСКА»

1 мин. пешком

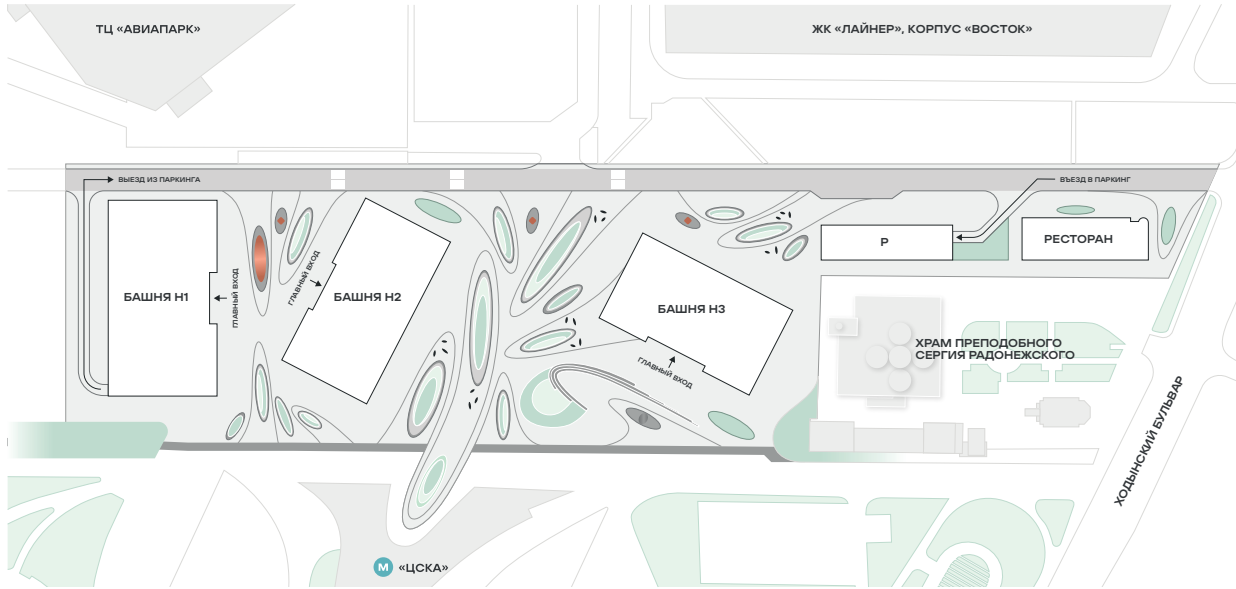
Самая востребованная станция БКЛ

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 м²

общая площадь бизнес-центра

86 800 м²

общая наземная площадь

65 000 м²

общая площадь офисов

6 200 м²

общая площадь торговых
и инфраструктурных помещений

1 500 м²

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

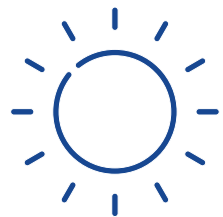
- Эмоциональное, физическое и ментальное здоровье являются основой продуктивной работы. Концепция «здорового» дизайна пространств предполагает ряд решений, которые благоприятно влияют сразу на несколько показателей здоровья.
- «Здоровая» архитектура — это прежде всего естественный свет, который дает 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

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

02 Многоступенчатая система очистки воздуха

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

03 Центральное круглогодичное кондиционирование

04 Автоматическая система пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения

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 отличаются эффективные технологии энергосбережения, экологичность и качественно новая система управления бизнес-процессами через мобильное приложение.

Building Management Systems

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 м²
до 800 м²



В состав премиального офисного квартала STONE Ходынка 1 входят три разноэтажные башни общей площадью 86,8 тыс. м². Высотной доминантой проекта станет 100-метровая офисная башня h1 с общей площадью 41,6 тыс. м², где представлены офисы от 370 м². В башне h2 общая площадь составляет 26,4 тыс. м² (18 этажей). Здесь в реализации находятся офисы от 63 м². 13-этажный клубный корпус h3 насчитывает 19 тыс. м² общей площади и располагает офисами от 17,8 м².

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.

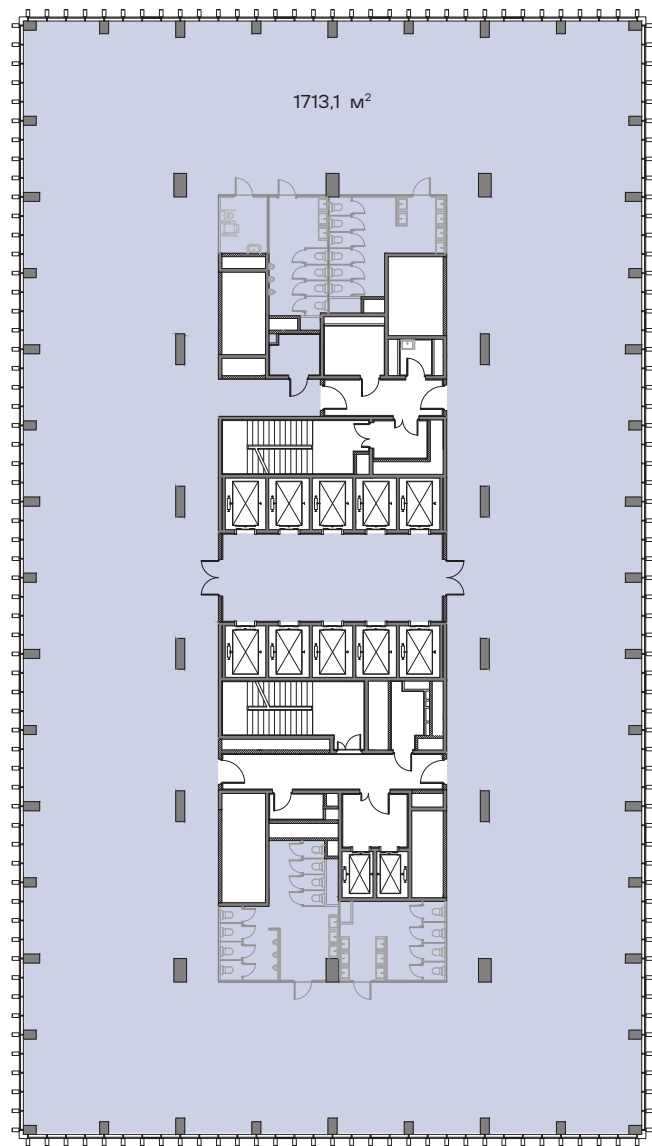
В башне h1 представлены офисы от 370 м² до 1700 м², а также видовые этажи. Отличительной чертой офисов в STONE Ходынка 1 станут панорамные виды на парк «Ходынское поле» и спортивную инфраструктуру.

Башня h1

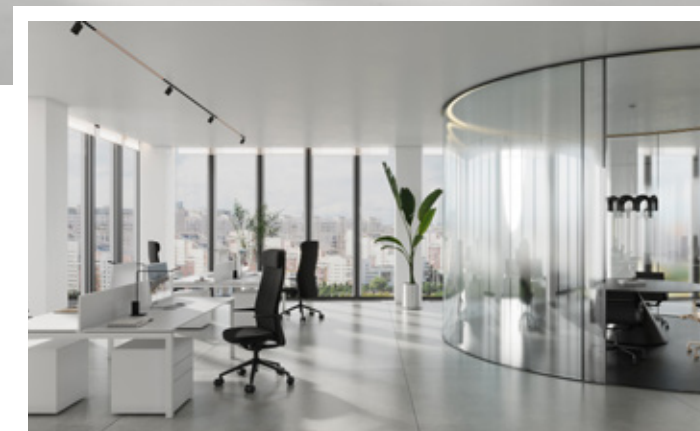
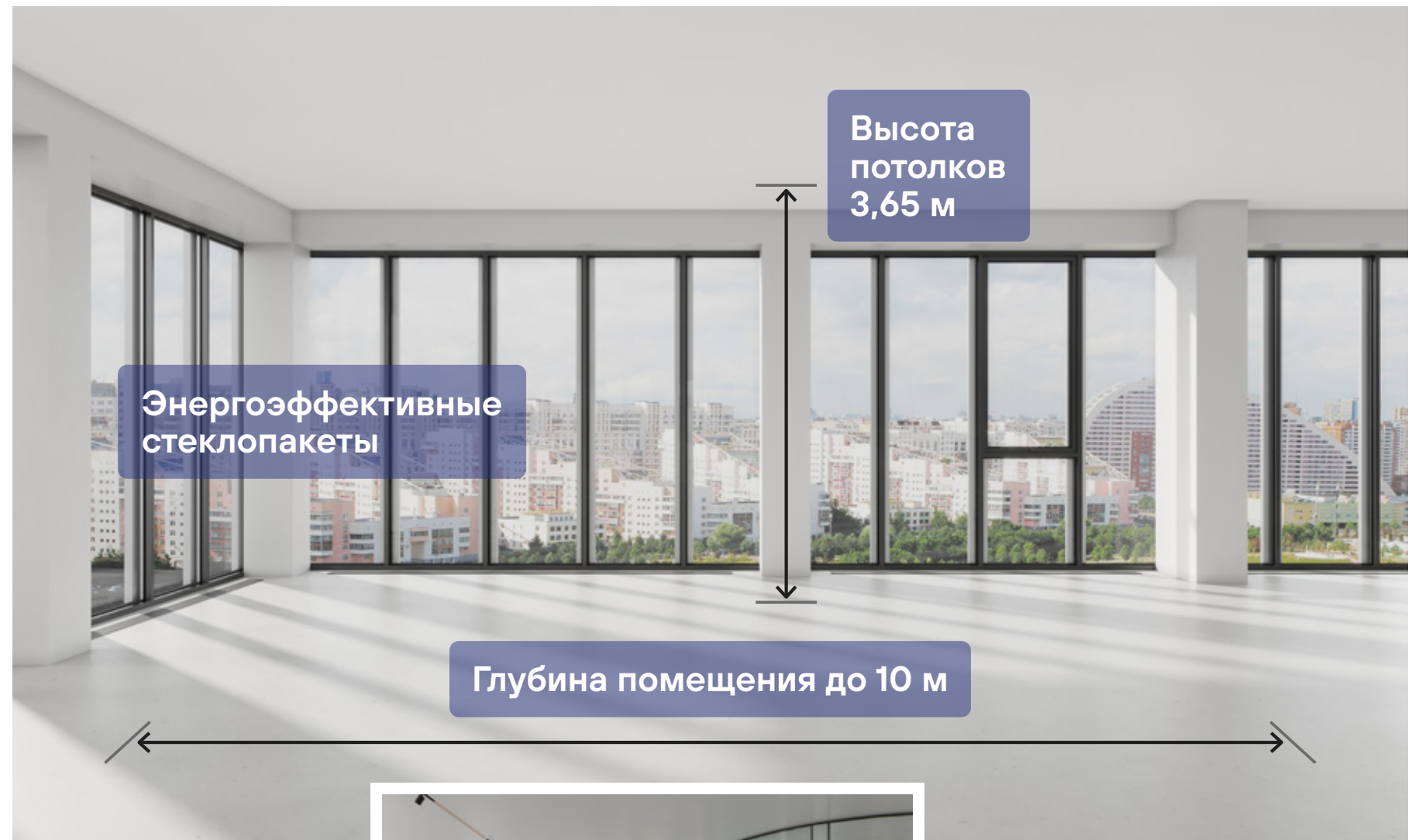
Бизнес-центр

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 м²
- Офисы от 370 м² до 1 710 м²
- 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

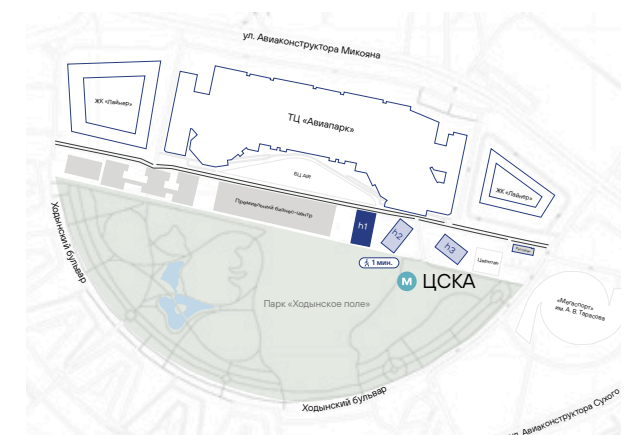


←
Пример планировочного решения этажа



Офисные этажи 1 700 м²

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.



18-этажная башня h2 располагает офисами от 63 до 337 м². 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 — в традиционной для STONE архитектурной стилистике вне времени. Планировки офисных этажей соответствуют всем современным требованиям функционального офисного пространства.

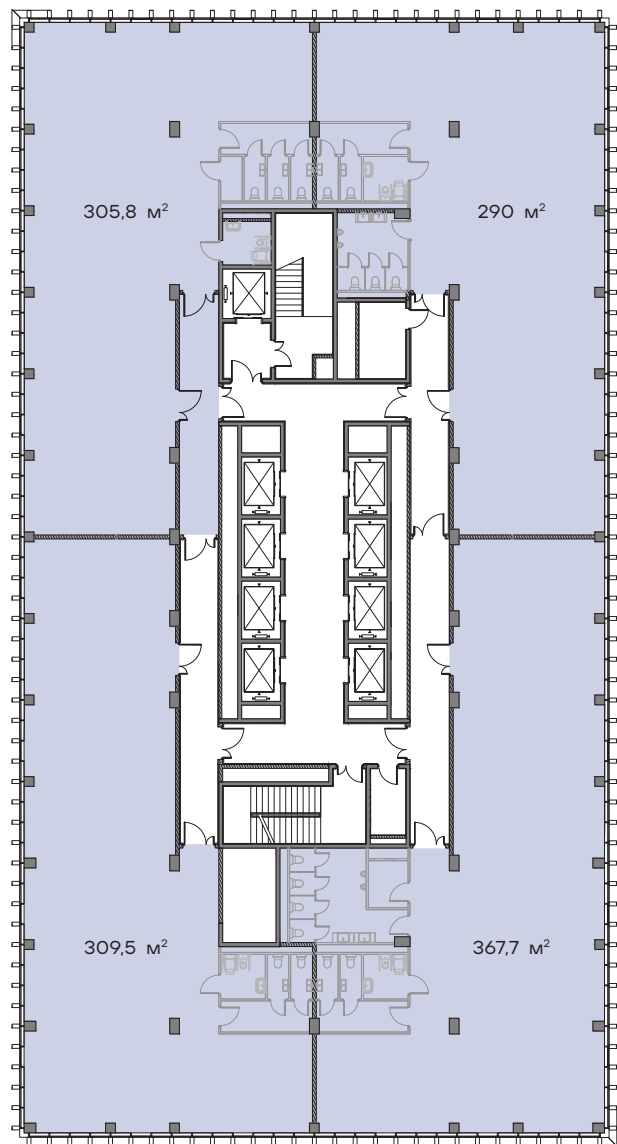
Башня h2

Бизнес-центр

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

- 18 этажей
- Высота потолка в лобби — 8 м
- Площадь — 26 400 м²
- Офисы от 63 м² до 337 м²
- 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



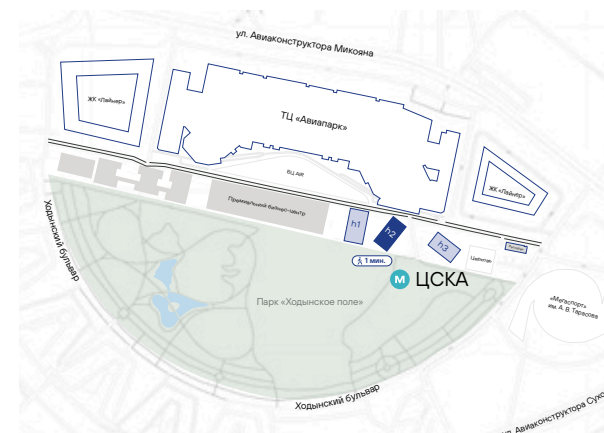


←
Пример планировочного
решения этажа



Офисы от 63 м² до 337 м²

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.





STONE ХОДЫНКА 1

Башня h3 имеет 13 этажей с панорамными видами на «Ходынское поле». В реализации находятся представительские офисы от 42 до 150 м². 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.

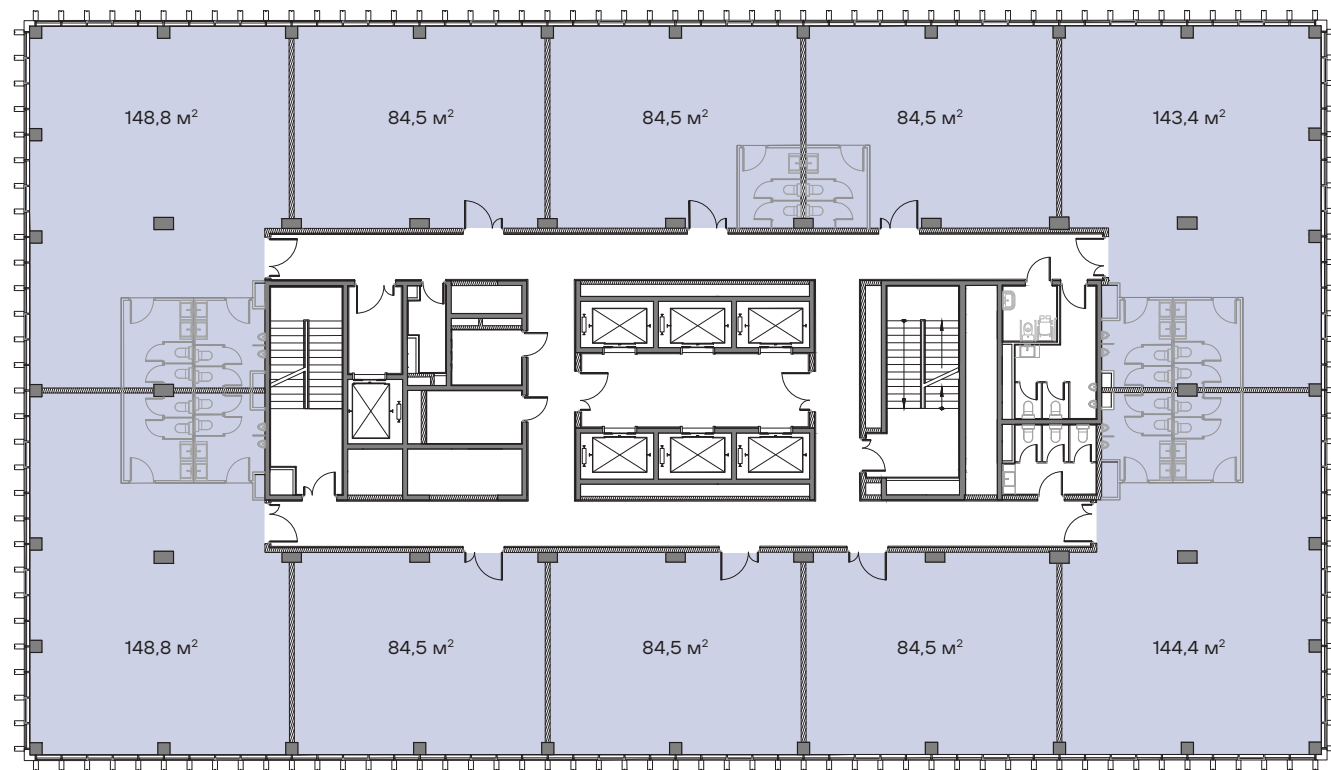
Из офисов башни h3 открывается множество панорамных видов с круговым обзором. Свободные планировочные решения позволяют вариативность от open space до кабинетной системы.

Башня h3

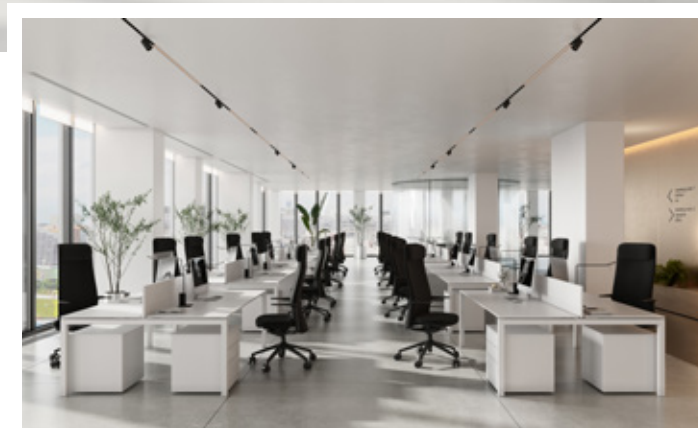
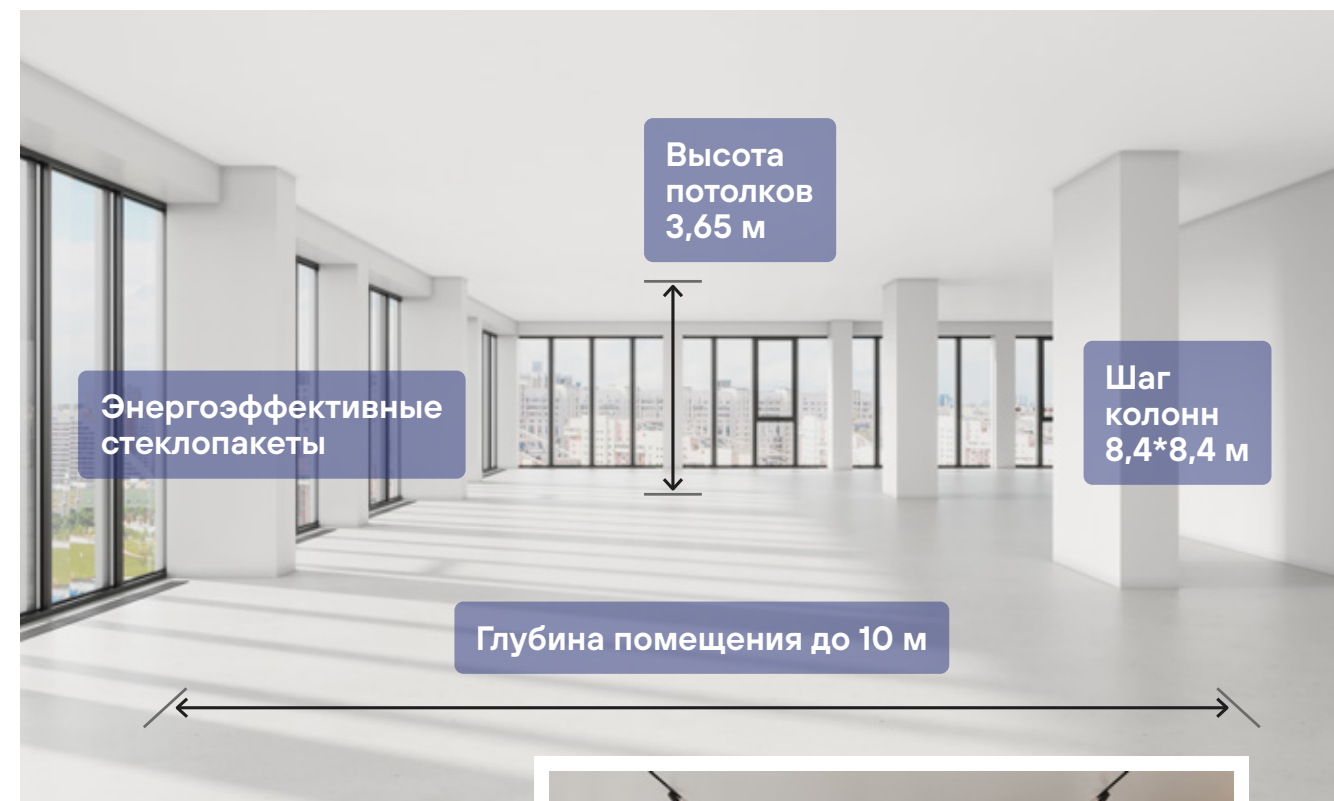
Бизнес-центр

Кроме офисной части, в составе башни будет 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 — 17 800 м²
- Офисы от 42 м² до 150 м²
- 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

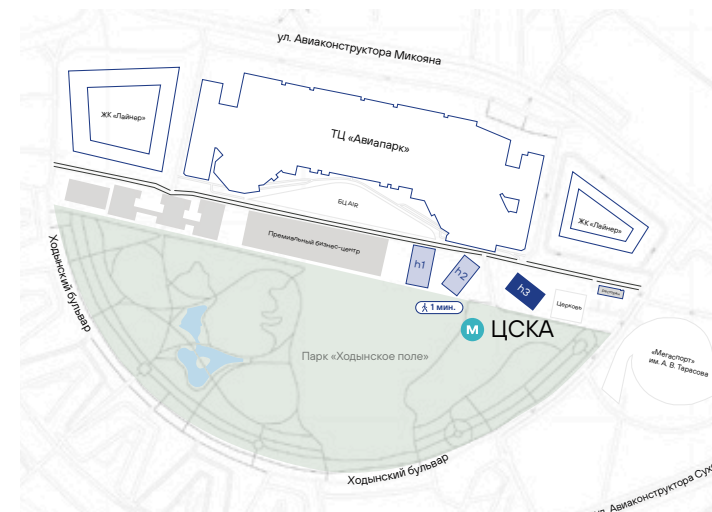


↑
Пример планировочного решения типового этажа



Офисы от 42 м² до 150 м²

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 на почти 9 тыс. сотрудников, представляет собой один из наиболее ликвидных и высокодоходных активов для инвесторов.

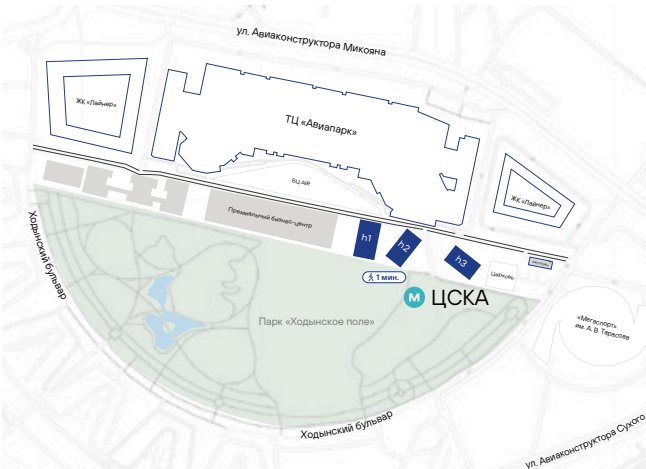
Уникальность заключается в отсутствии значимого конкурентного предложения в локации при устойчиво высоком пешеходном трафике: сотрудники офисного квартала STONE Ходынка, посетители парка «Ходынское поле», а также пассажиропоток, сформированный близостью к станции метро. Такой синергетический эффект обеспечивает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

Ключевые характеристики:

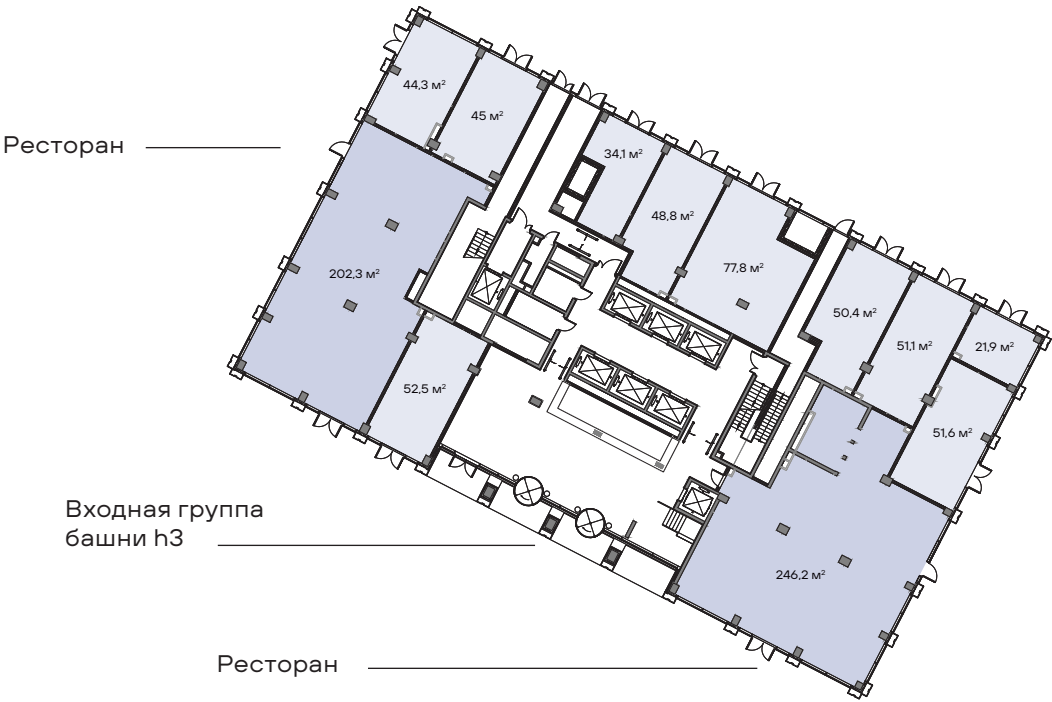
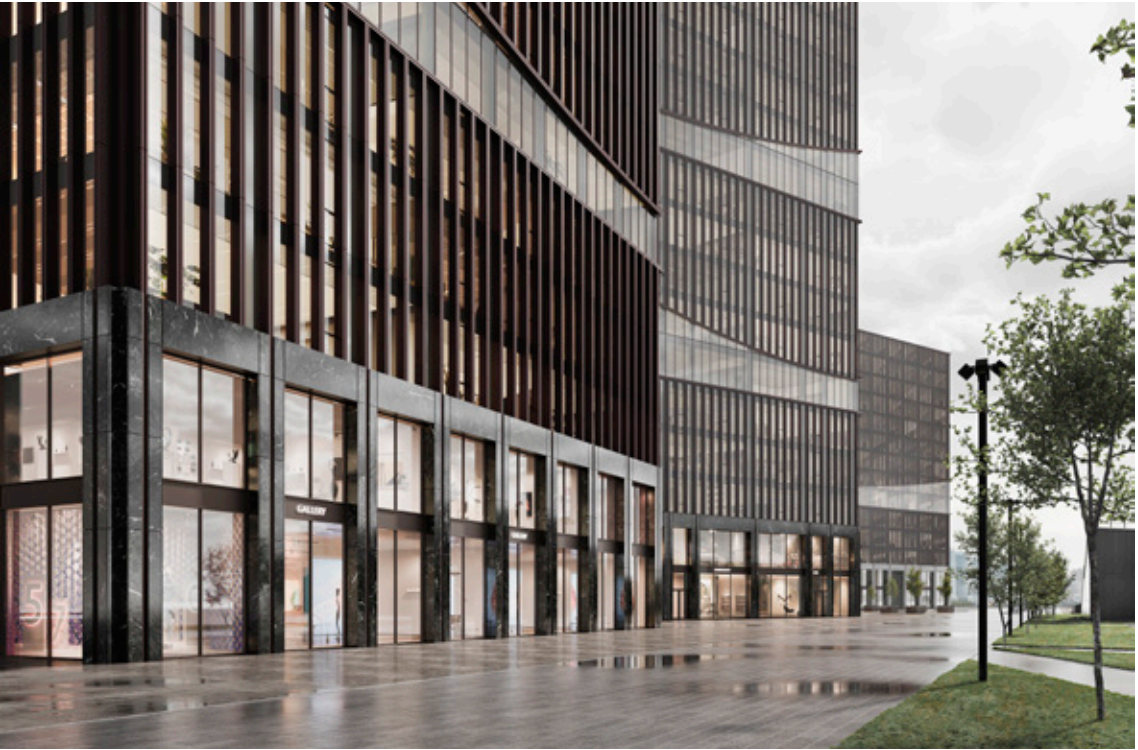
- Высота потолков до 5,1 м
- Помещения от 29 м²
- Вывеска на фасаде
- Отдельный вход с улицы
- Витринное остекление

Ритейл от 29 м²

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



ТЦ «Авиопарк»



Клиентские офисы

СВОБОДНЫЙ ДОСТУП
ИЗ ЛОББИ

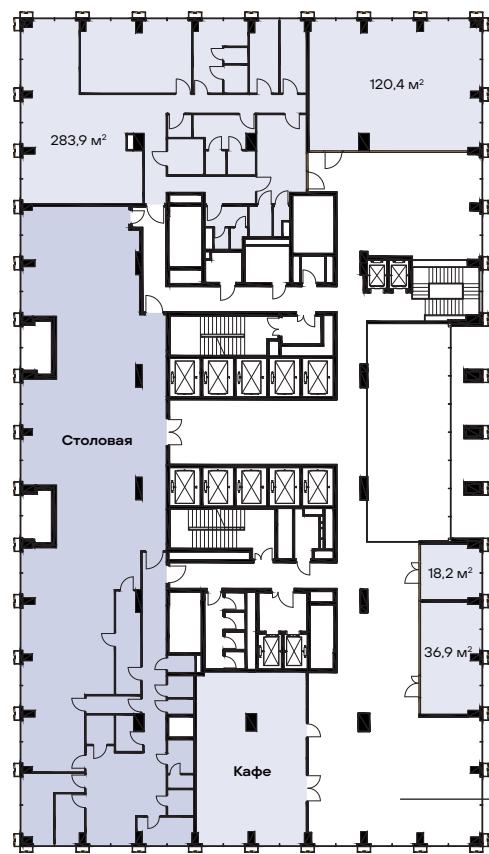
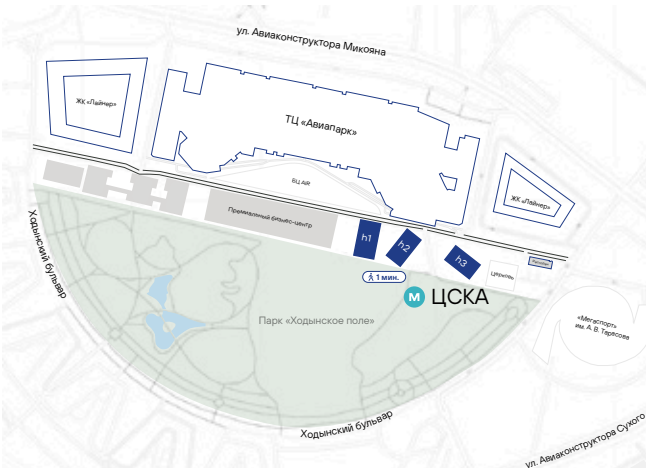
Идеальны для размещения
офисов нотариуса, страховой
компании, туристического
агентства

- Доступ для резидентов не выходя на улицу
- Навигация внутри бизнес-центра
- Собственная вывеска
- Свободная планировка
- Современные инженерные системы



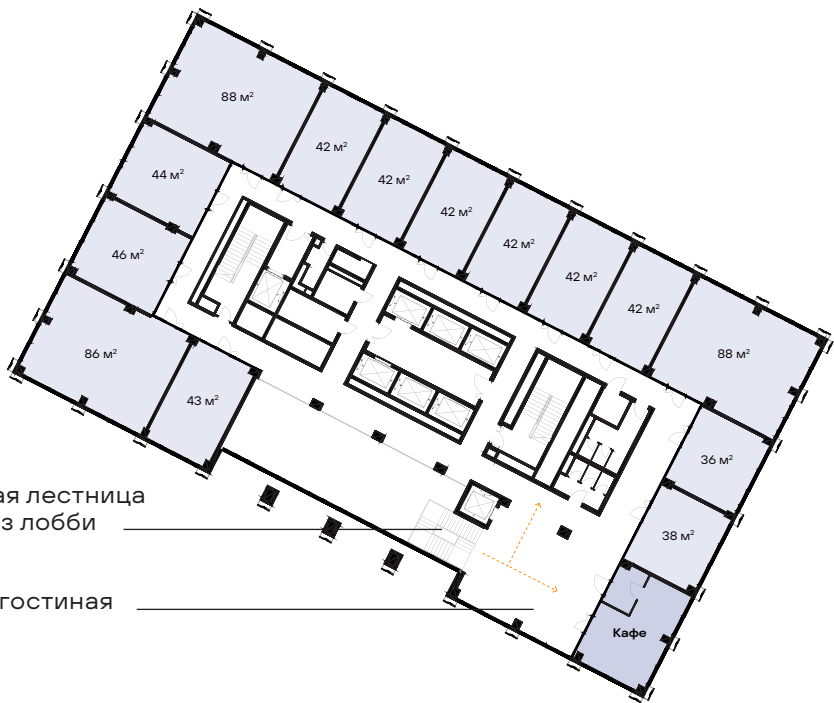
Клиентские офисы от 42 м²

Планировки офисных этажей соответствуют всем современным требованиям функционального офисного пространства.



Бизнес-гостиная
Открытая лестница
и лифт из лобби

Бизнес-гостиная
с видом на парк



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: натуральному камню — мелкозернистому кварциту, который подчеркивает устойчивость и надежность конструкции, и структурному панорамному остеклению, благодаря которому зал наполняется мягким естественным светом и визуально объединяет внутреннее пространство с внешним миром, приглашая каждого гостя разделить тепло и гостеприимство заведения.



Окружение



Станция метро «ЦСКА»



ТРЦ «Авиапарк»



БЦ «Аркас»



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 «Ходынское поле»

29 га
площадь парка

Прямой выход
к «Ходынскому полю»



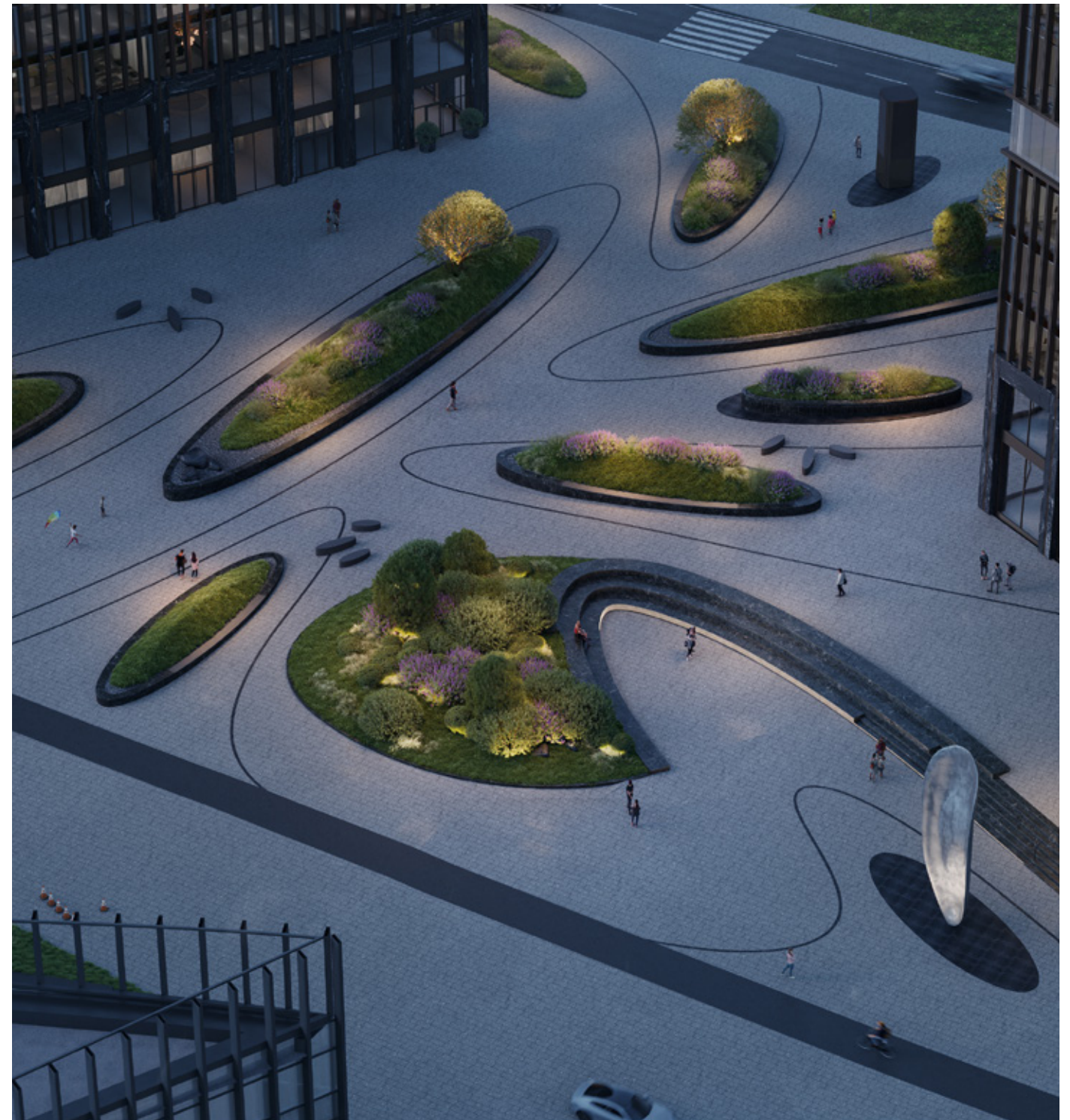
Благоустроенная территория

6 950 м²
инфраструктуры

Общая площадь инфраструктуры бизнес-центра составляет 6 950 м² и соответствует ключевым запросам жителей современного мегаполиса: быть мобильным, управлять своим временем, быть продуктивным, здоровым и успешным.

Территория бизнес-центра благоустроена площадью с зелеными зонами, в основании которой — гранит и щебень. Геопластика придает 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 h1

ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ КОММУНИКАЦИЙ

В каждой башне спроектированы двусветные дизайнерские лобби с потолками до 8 м. Просторная бизнес-гостиная будет расположена на втором этаже. Стильные и функциональные пространства для встреч и переговоров. Резиденты бизнес-центра смогут отдохнуть или провести неформальные беседы в лаунж-пространстве лобби.







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 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

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