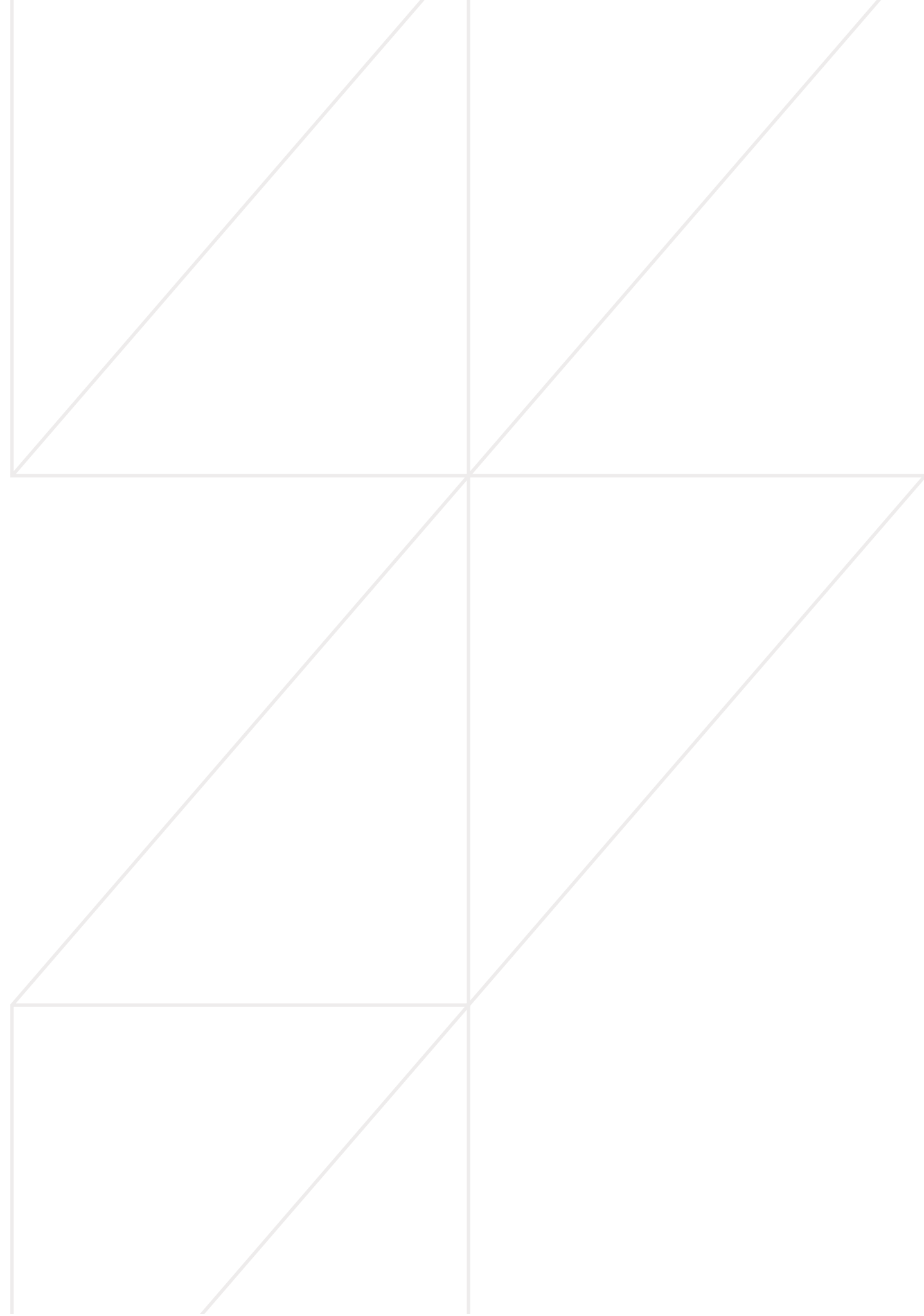


ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

STONE КАЛУЖСКАЯ







ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

84 000 м²

Общая наземная
площадь

59 000 м²

Общая площадь
офисов

9 000 м²

Общая площадь
инфраструктуры

K1

23 500 м²

Общая наземная
площадь

20 500 м²

Общая площадь
офисов

от 285 м²

Минимальная
площадь офиса

K2

23 000 м²

Общая наземная
площадь

17 500 м²

Общая площадь
офисов

от 43 м²

Минимальная
площадь офиса

K3

24 300 м²

Общая наземная
площадь

21 000 м²

Общая площадь
офисов

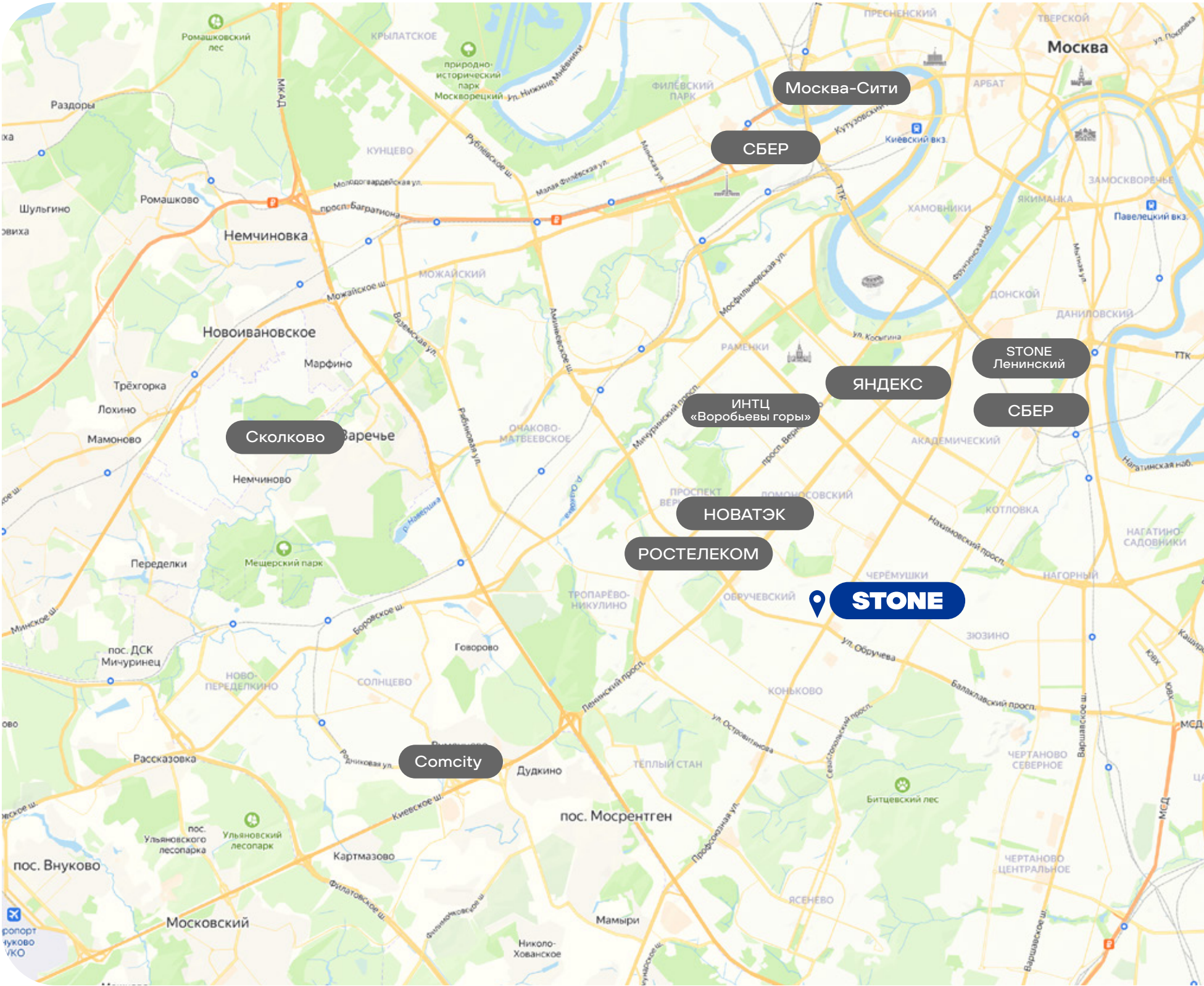
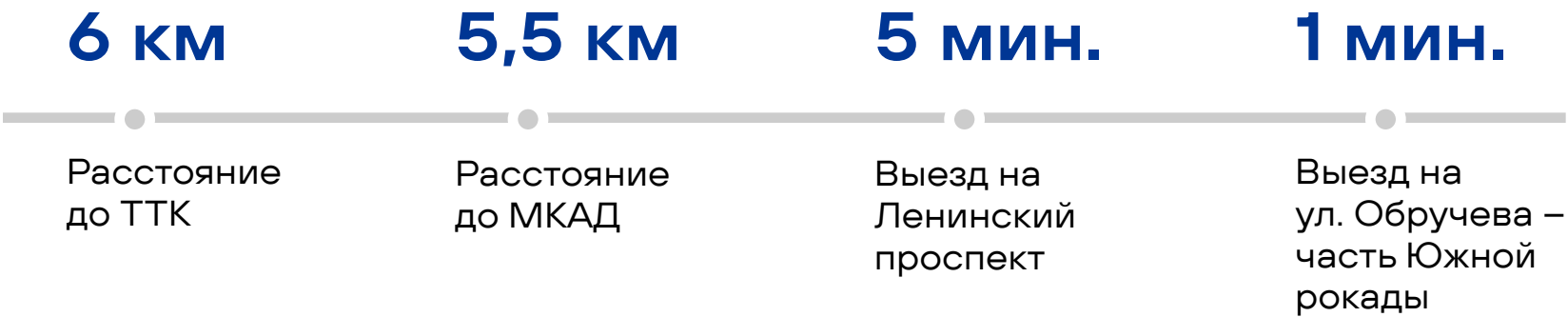
целиком

Реализация
офисной башни

НОВЫЙ ОРИЕНТИР ДЛЯ БИЗНЕСА

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

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



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. AFI Park Воронцовский

2. ЖК EVER

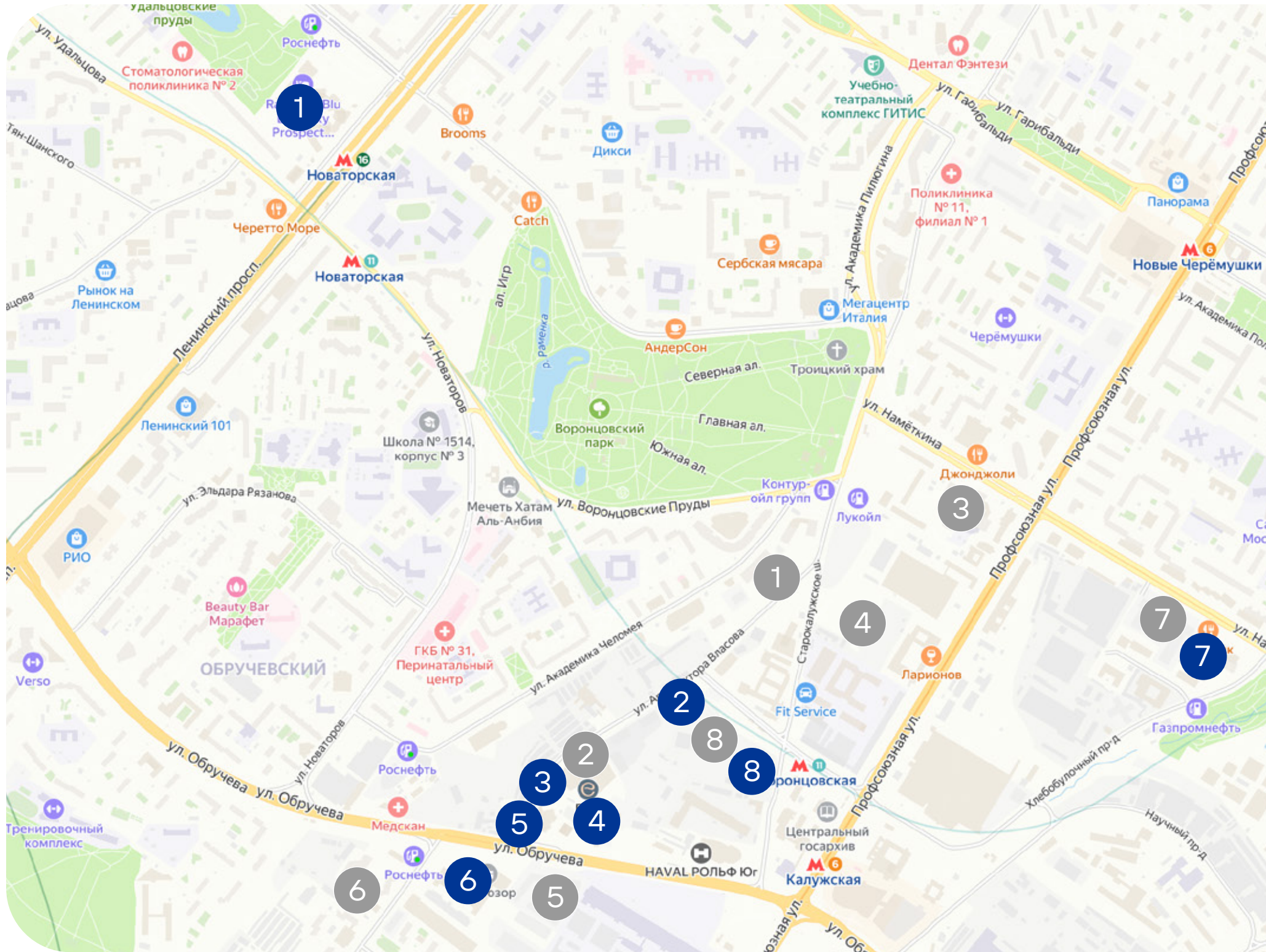
3. ЖК «Родной город»

4. Перспективный ЖК от «Кортрос»
5. ЖК «Обручева 30»

6. ЖК «Архитектор»

7. ЖК Nametkin Tower

8. **STONE Grain**





СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



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



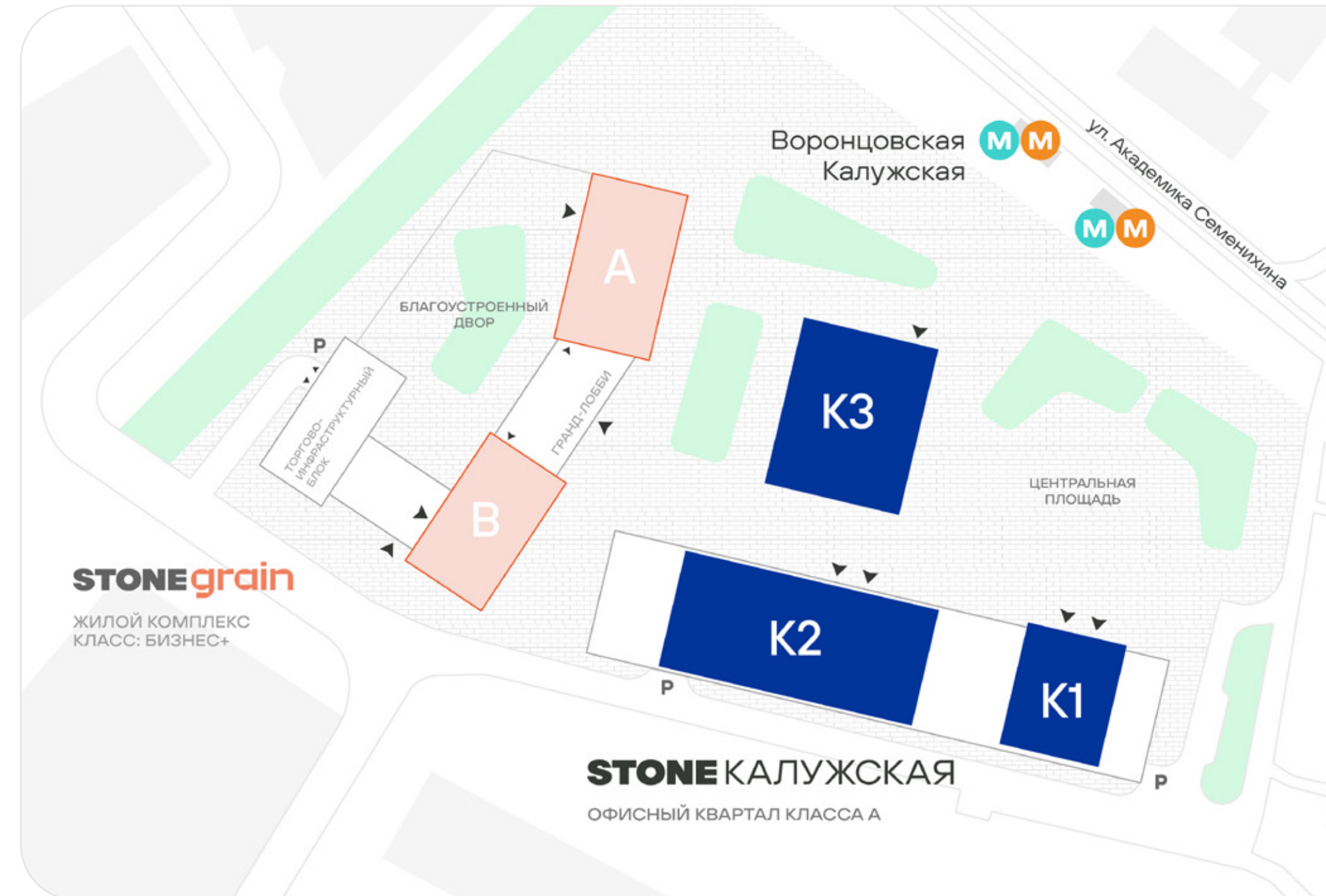
Калужская

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.



Воронцовская

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



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

ул. Воронцовские пруды, д. 3

Тренажерный зал,
бассейн, СПА, пилатес,
единоборства



📍 Синема Парк

Профсоюзная ул., д. 61А

Кинотеатр



📍 Bionika

Профсоюзная ул., 76

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

Воронцово — старинная русская усадьба. Впервые она упоминается в документах в 1504 году, а основной комплекс построек и садово-парковый ансамбль относятся к XVII–XIX векам. Имение стало свидетелем многих исторических событий, пережило времена расцвета и упадка. В данный момент усадьба Воронцово — уникальный памятник садово-паркового искусства и архитектуры, охраняемый государством.

Общая площадь составляет 40,7 га.

На этой территории находятся бывшие усадебные строения, каскад прудов, дубовая роща, Итальянский и Китайский сад.

Особое внимание в парке уделяется занятиям спортом: волейбольная площадка, workout-зона, в летнее время регулярно проводятся занятия по йоге, цигун, танцам, скандинавской ходьбе и ОФП, а также конные прогулки, а зимой открывается каток.

Парк имеет важное историческое наследие, здесь проходят экскурсии, лекции и фестивали, пикники.

Летом после работы предлагается погулять вдоль каскада прудов, взять напрокат лодку или катамаран.



10 мин.

[Посмотреть сайт парка](#)





ВИД НА ЦЕНТРАЛЬНУЮ ПЛОЩАДЬ



ЗОНА ОТДЫХА МЕЖДУ
ОФИСНЫМ КВАРТАЛОМ
И ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ



ПРОГУЛОЧНАЯ ЗОНА МЕЖДУ ОФИСНЫМ КВАРТАЛОМ
И ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ

ЛОББИ БАШНИ К1: РЕСЕПШЕН



ЛОББИ БАШНИ К1: ЭСКАЛАТОР





ЛОББИ БАШНИ К2: РЕСЕПШЕН



ЛОББИ БАШНИ К2:
ВИД НА КАФЕ И ГАЛЕРЕЮ



ЛОББИ БАШНИ К2: ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ



ЛОББИ БАШНИ К2: РЕСЕПШЕН



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 дополнят 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.



БАШНЯ К1

23 500 м²

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 285 м²

площадь
углового офиса

555 м²

площадь офиса
на три стороны

1 235 м²

площадь
офисного этажа

460–750 м²

площадь видовых
офисных этажей

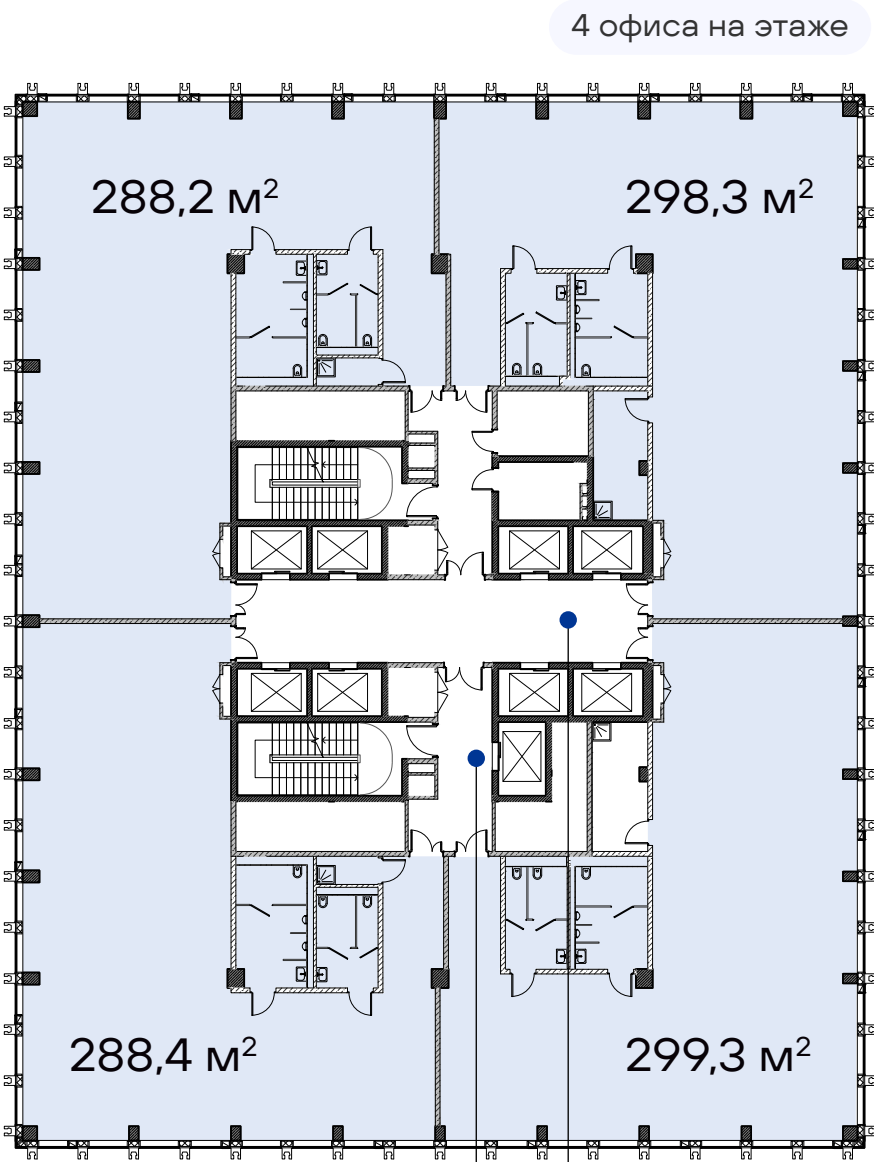
- Архитектурная доминанта района
- Максимум 4 офиса на этаже со входом сразу из лифтового холла

- Офисная башня прямо на выходе из метро
- Прямой доступ ко всей инфраструктуре офисного квартала

- Двусветное лобби с высотой потолков до 8 м



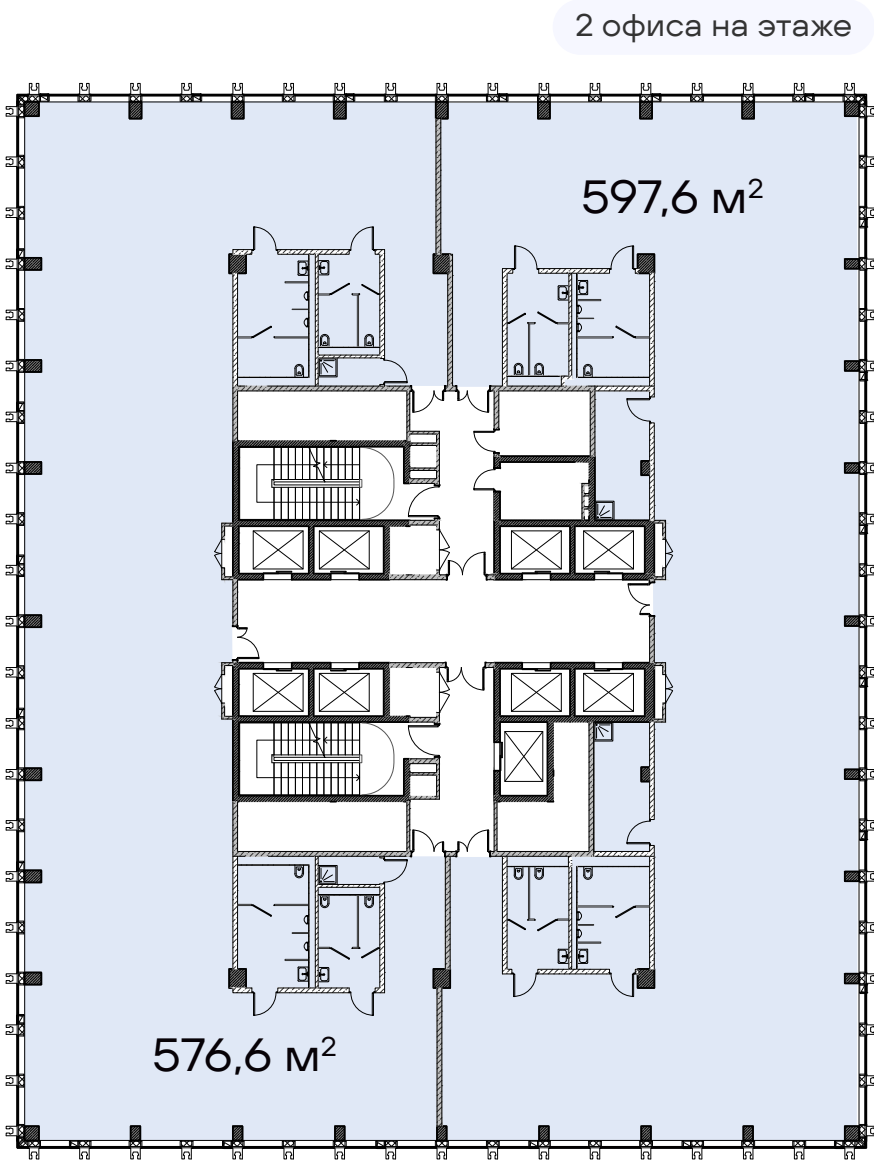
ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ



На примере 6 этажа

Сервисный лифт
Пассажирские лифты

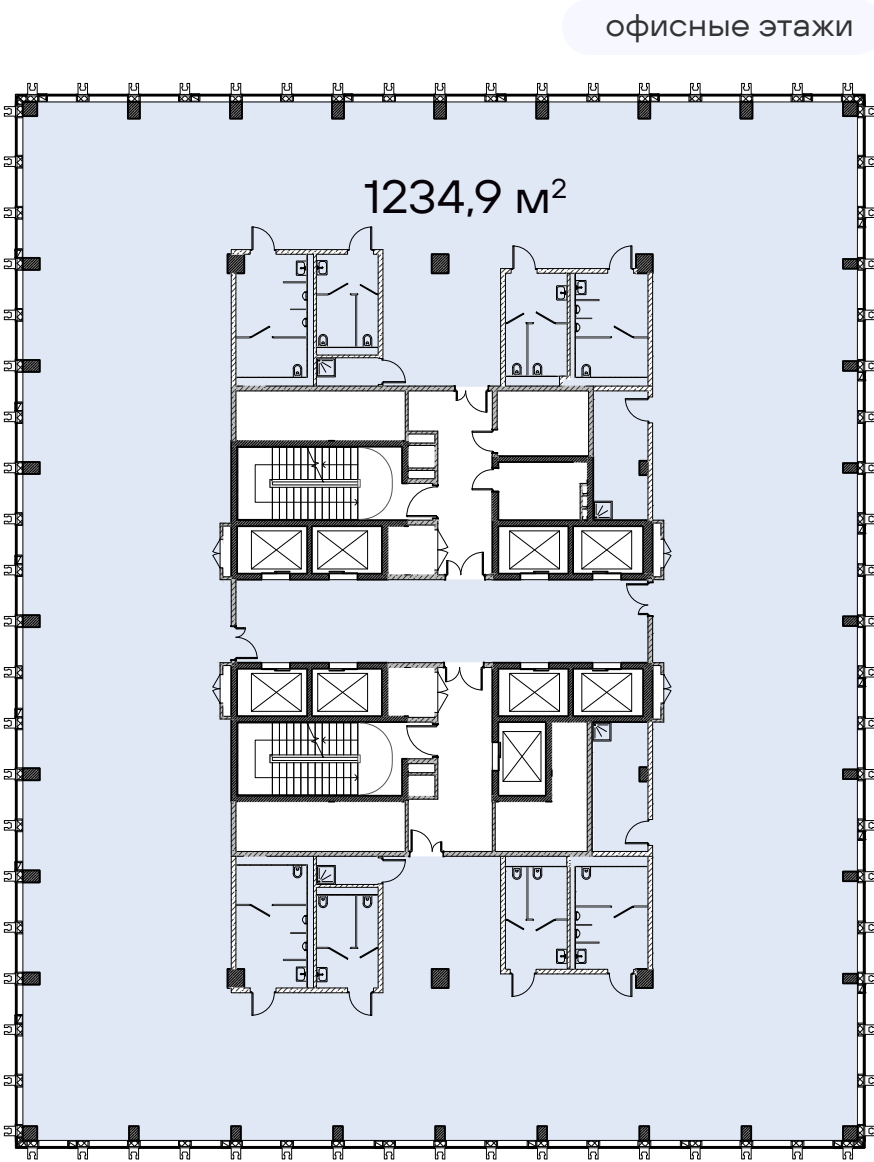
8,6 x 8,6 м
шаг колонн



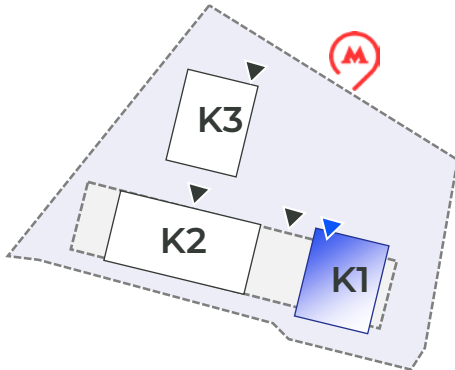
На примере 7 этажа

3,65 м
высота потолков

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



На примере 9 этажа





ВЫСОТА ПОТОЛКОВ
ДО 3,65 М

ЕСТЕСТВЕННОЕ
ПРОВЕТРИВАНИЕ

ОСТЕКЛЕНИЕ В ПОЛ

ШАГ КОЛОНН 8,6 X 8,6

БАШНЯ K2

23 000 м²

Общая площадь
офисной башни

17 500 м²

Общая площадь
офисов

13 этажей

Количество
этажей в башне

Широкая линейка предложений для бизнеса и инвестиций

43–65 м²

редкий формат:
небольшие офисы

от 75 м²

функциональные
офисы правильной
формы

115–215 м²

офисы
с собственной
мокрой точкой

150–215 м²

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 м²

площадь офисов

8,6 x 8,6 м

шаг колонн

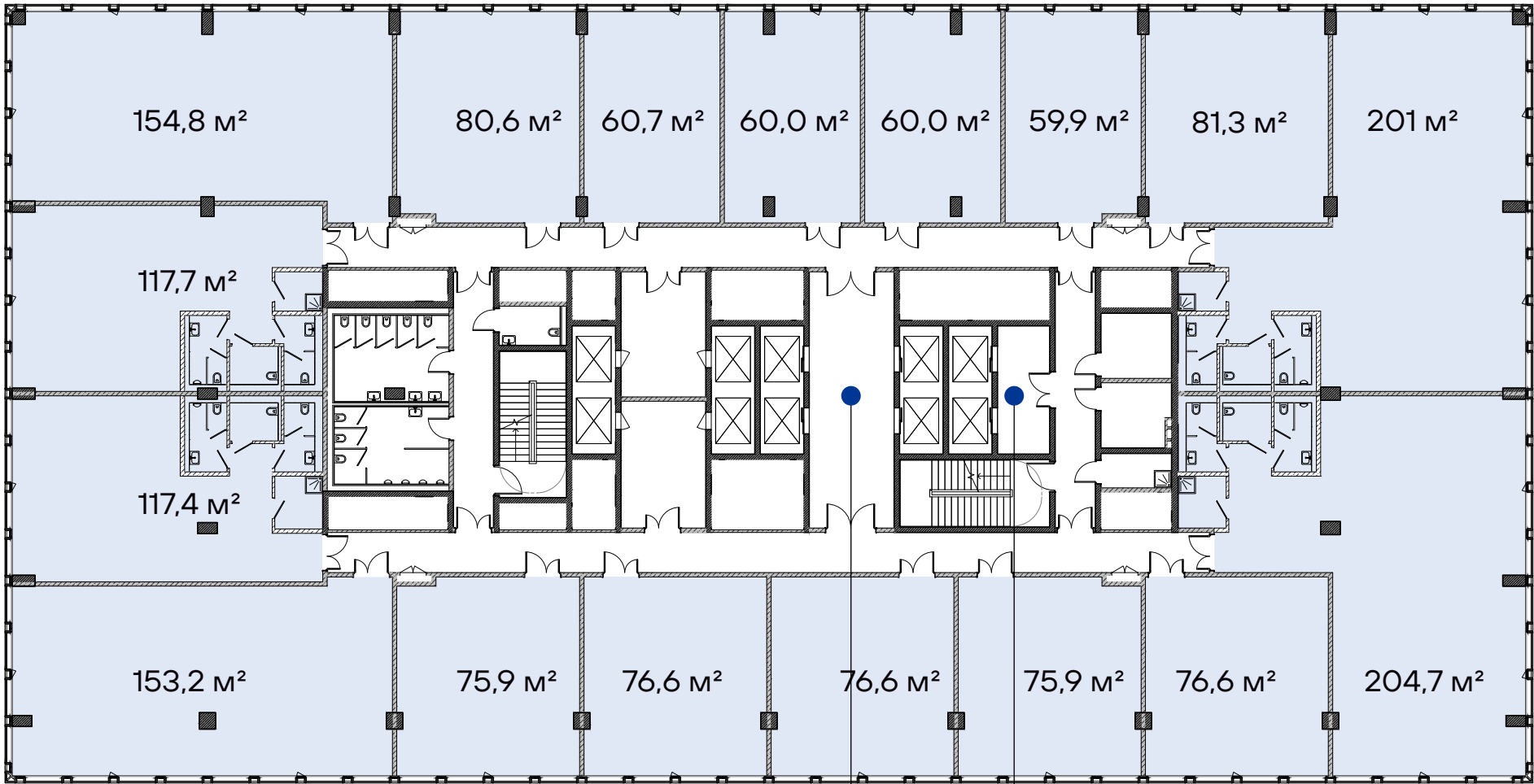
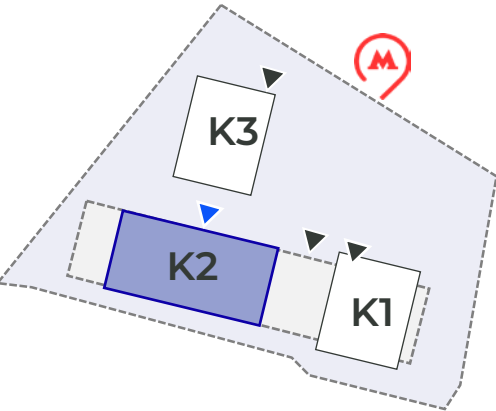
3,65 м

высота потолков

- Для малого и среднего бизнеса

➤ Остекление в пол

➤ Отделка Shell & Core
- Предусмотрена возможность естественного проветривания



Пассажирские лифты

Сервисный лифт

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



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Подземный паркинг

- 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

Мы стремимся создать комфортную среду для наших резидентов, формируя инфраструктуру для работы, отдыха и удовлетворения потребностей.



Кафе и рестораны с летней верандой

Деловой обед или ужин с друзьями с видом на озелененную площадь



Бизнес-гостиная с кофейней

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



Столовая для сотрудников

Современная столовая со свободным доступом и разнообразным меню



Оборудованный конференц-зал

Командные сессии, обучения и лекции для сотрудников на территории офисного квартала



СОВРЕМЕННЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

- Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева
- Центральное кондиционирование
- Многоступенчатая система очистки воздуха
- Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком
- Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, а также на территории паркинга и велопарковок
- Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду



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 респектабельных 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 других районов 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

18

ЛЕТ НА РЫНКЕ

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

>40

ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ
И КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

850

ТЫС. 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