

STONE КУРСКАЯ

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ
БИЗНЕС-ЦЕНТРА В ЦАО

Класс Прайм

Готовое здание:
введено в 2025 году

ЦАО, Таганский район
700 м до Садового кольца





премиальное офисное здание

- Отдельно стоящее офисное здание
- Общая площадь: **17 152,8 м²**
- Количество наземных этажей: 10+тех
- Количество подземных этажей: 2
- Количество машиномест: **59**
- Земельный участок 0,3 га в аренде
- 700 м до Садового кольца
- Возможность размещение вывески на кровле

Здание введено в эксплуатацию



фасад
из натурального
камня



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Костомаровский пер., д. 5
ЦАО, Таганский район

Транспортная доступность



станции метро
«Курская», «Чкаловская»

 10 мин. пешком



МЦД-2 «Курско-Рижский»
МЦД-4 «Киевско-Горьковский»

 10 мин. пешком

**Садовое
кольцо**

Удобный выезд на Садовое кольцо

 700 метров

STONE КУРСКАЯ

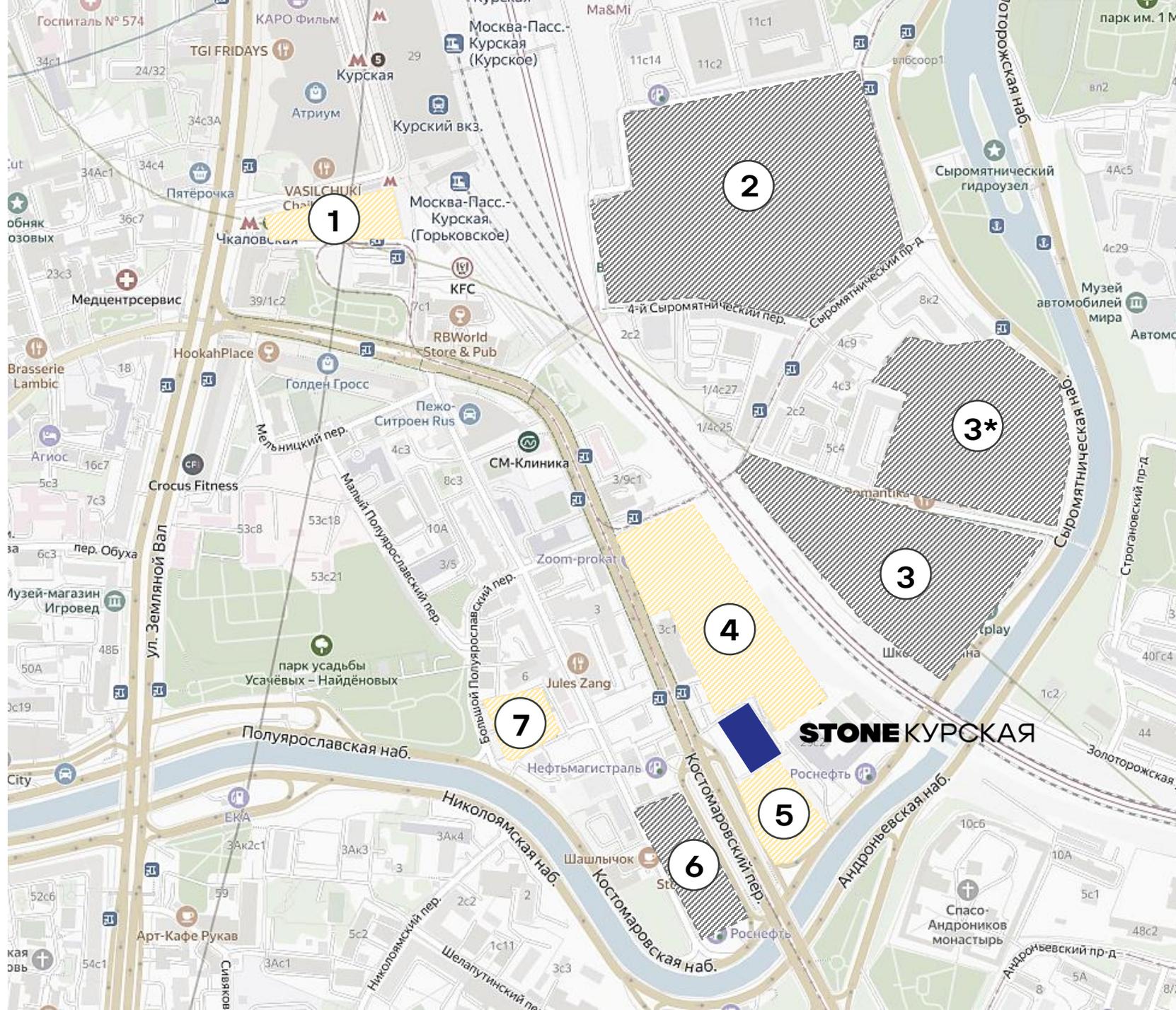
МФК «Дом Chkalov»

Костомаровский мост



окружение

- 1 МФК «Дом Chkalov»
- 2 Центр современного искусства Винзавод
- 3 Центр дизайна Artplay
- 3* Artplay-2
- 4 Жилой комплекс на 125 тыс. кв. м (проектирование)
- 5 Комплекс апартаментов (проектирование)
- 6 Бизнес-центр Bankside
- 7 Гостиничный комплекс (строящийся объект)

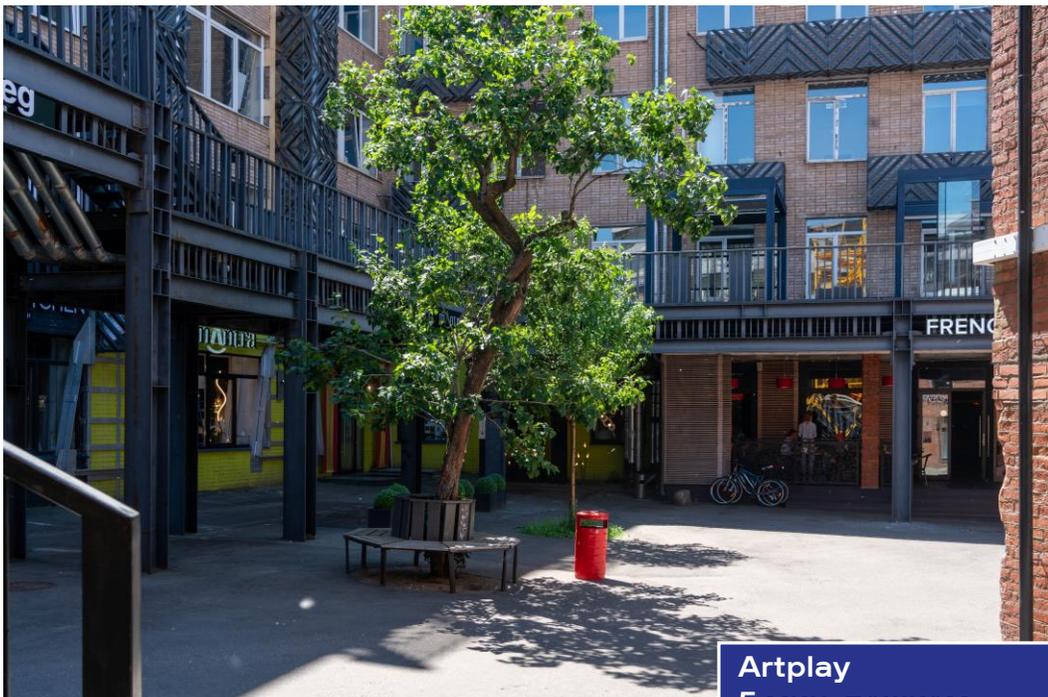




ТЦ «Атриум»
10 мин. пешком



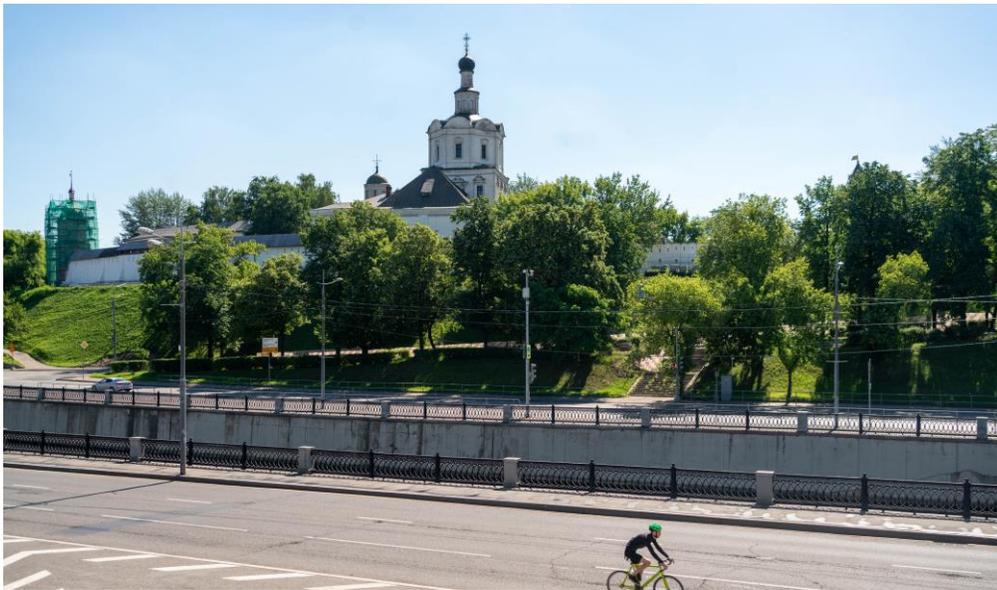
МФК «Дом
Chkalov»
9 мин. пешком



Artplay
5 мин. пешком



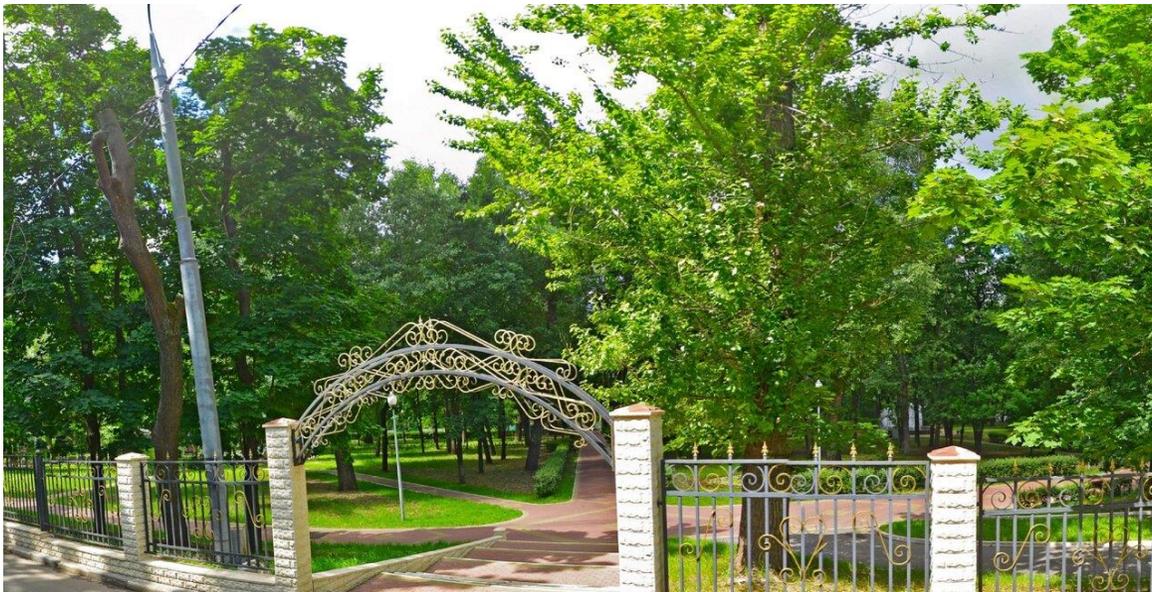
БЦ Bankside
3 мин. пешком



Спасо-Андроников монастырь
5 мин. пешком



Парк усадьбы Усачевых-Найденовых
5 мин. пешком



Парк им. 1 Мая
15 мин. пешком



Сквер у Сахаровского центра
10 мин. пешком

архитектура

Объемное и стилистическое решение олицетворяет мудрую сдержанность, фундаментальность, цельность и тектоничность, свойственные историческим архитектурным канонам.

Визуальный образ здания построен по принципу каменной древней кладки, переведенной на послойное чередование ритма простенков, от более крупных плит в нижнем поясе с их уменьшением кверху.

Таким образом, здание растворяется в контексте. Сюжетная линия приближения к зданию и его главный вход осуществляются через зеленую аллею по оси здания.







Остекление

Остекление в пол по всему периметру здания

Уровень остекления растет с повышением этажности

Ширина окна на этаже 2 составляет 1,3 м
и 1,8 м на этажах 8-10

Энергоэффективный стеклопакет

Обладает максимальным светопропусканием
и позволяет поддерживать температурный комфорт
в здании. Низкая потребность в искусственном
освещении и кондиционировании воздуха снижают
затраты на электроэнергию.

Алюминиевый профиль Schuco

Балкон на 8м этаже здания

Возможность естественного проветривания





инженерные решения

Автоматизированное управление инженерными системами (BMS)

Центральное круглогодичное кондиционирование

Приточно-вытяжная вентиляция с функцией охлаждения и подогрева и системой рекуперации

Многоступенчатая система очистки воздуха

Система пожарной безопасности

Современные лифты Mitsubishi





ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

17 152,8 м²

Общая площадь
офисного здания

10 и 2

Количество наземных
и подземных этажей

59 м/м

Количество машино-мест
в подземном паркинге

3 201 м²

Площадь земельного
участка (аренда)

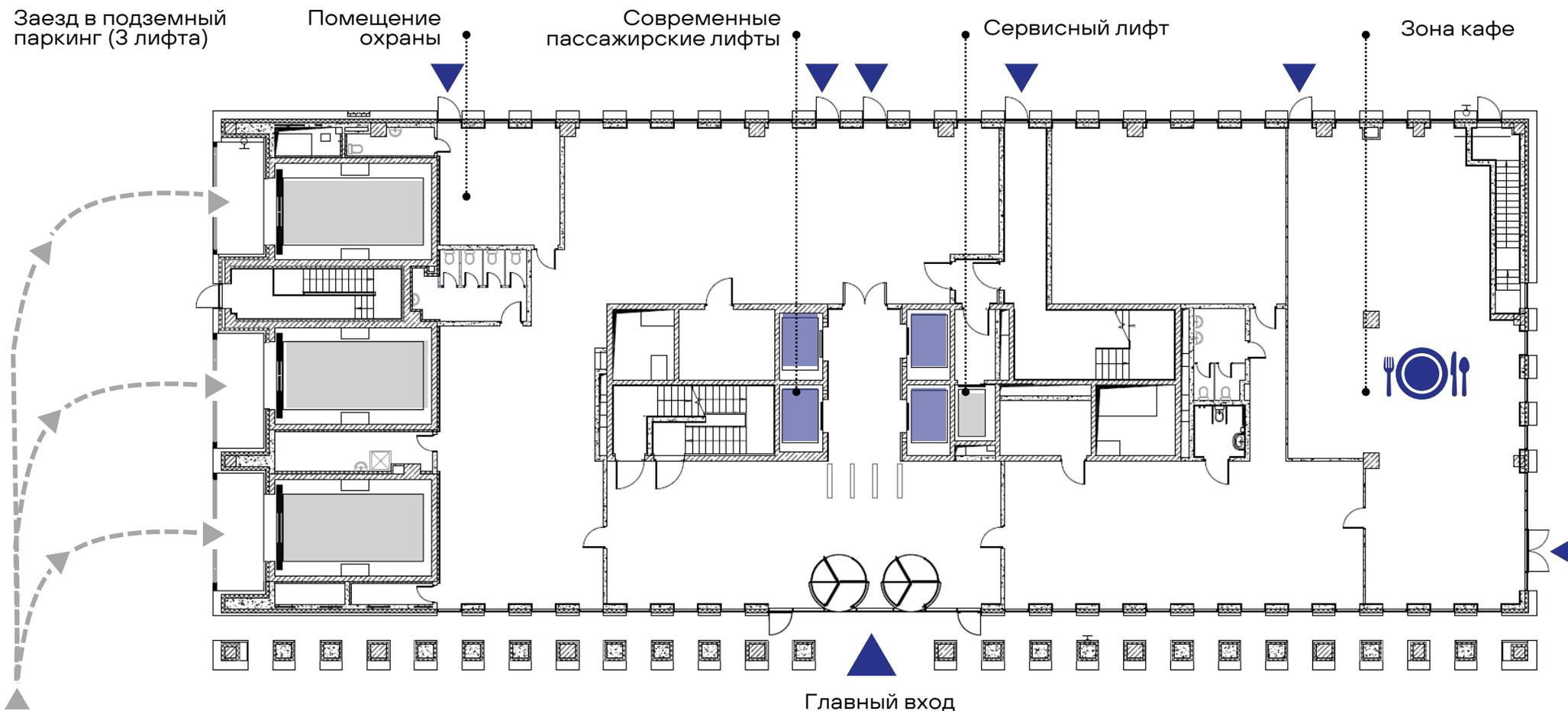
этаж 1

Площадь этажа: 968 м²

Высота потолков (бетонный пол- бетонный потолок): 4,55 м

Главный вход в здание располагается со стороны Костомаровского переулка. Первый этаж запроектирован в формате open space и позволяет сформировать пространство в соответствии с бизнес-задачами компании:

- Входная группа и зона ожидания
- Клиентская зона с переговорными
- Лобби-кафе с выходом в зону парка
- Выставочный зал или арт-пространство





пример дизайн-проекта лобби



офисный этаж

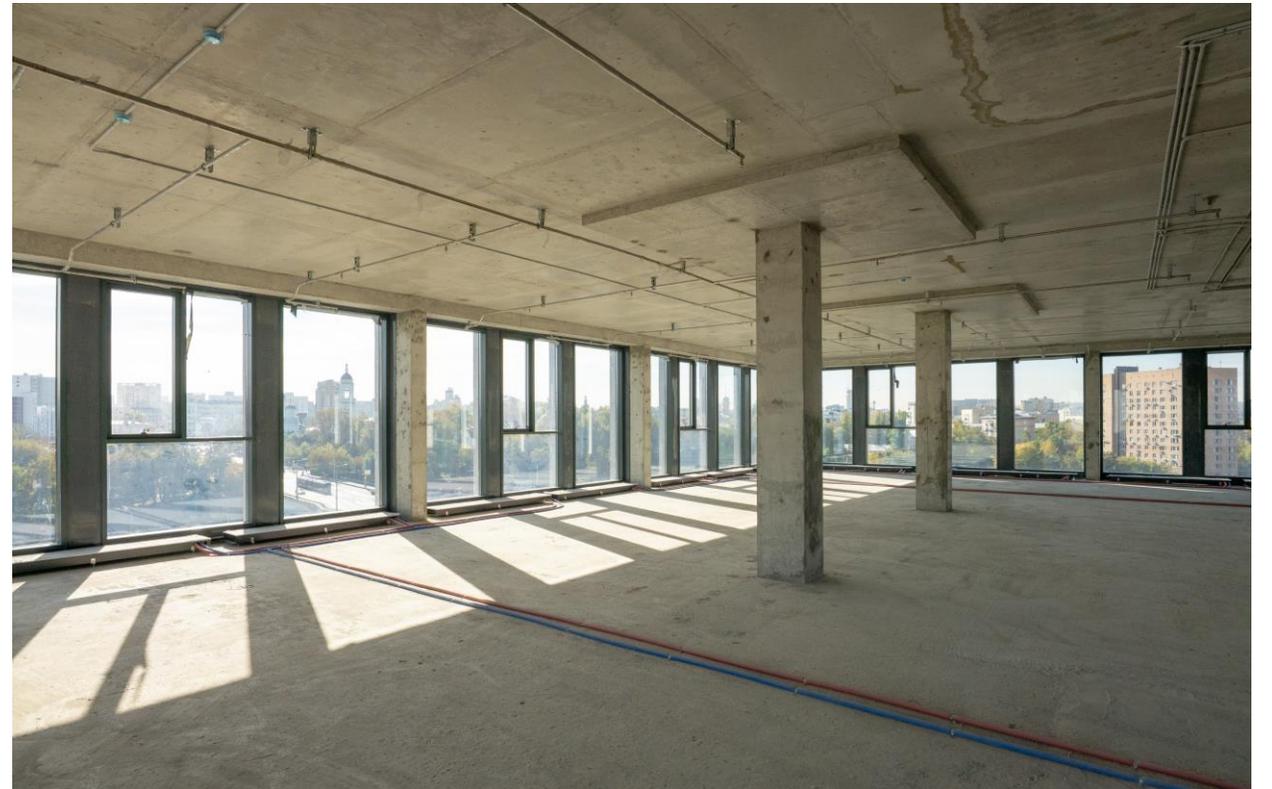
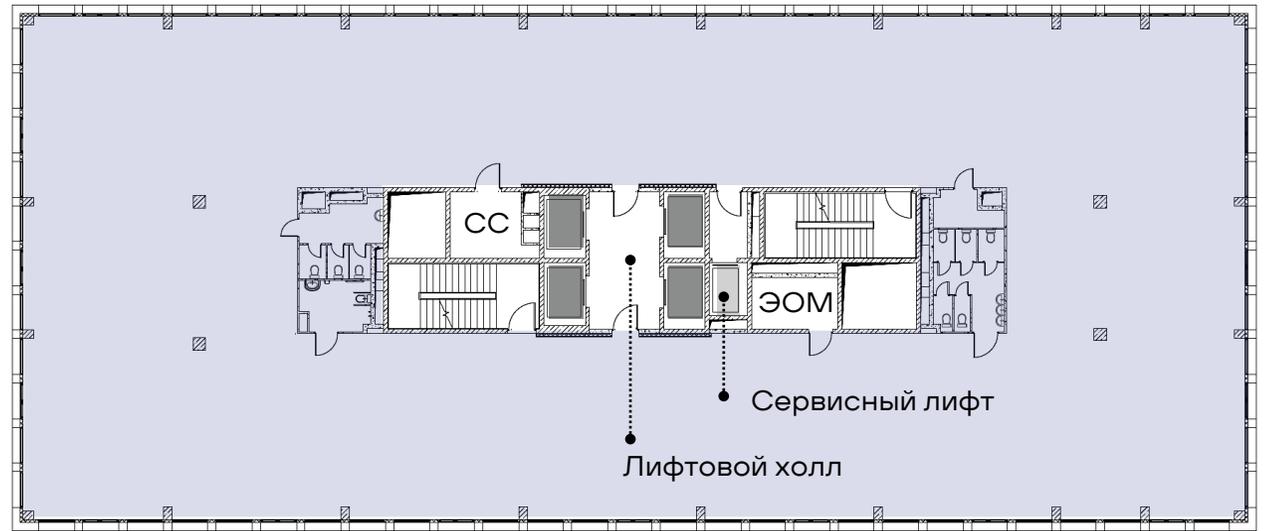
Площадь типового этажа: 1 280 м²

Высота потолков: 3,65 м

Окна в пол, предусмотрено открывание

Функциональная планировка –
минимальное количество колонн на этаже

Отделка: Shell&Core



STONE КУРСКАЯ





Коммерческие условия

- Полезная площадь: 11 255 кв.м
- Арендваемая площадь: 12 600 кв.м
- Базовая ставка аренды: 45 000 за кв.м в год
- Срок договора: 10 лет
- Индексация: 10%
- Кол-во машино-мест: 59
- Базовая ставка аренды за м/м: 30 000 руб.мес.
- Расчетный ГАП: 588 240 000 руб.

Ставка ОРЕХ: 10 000 руб. за кв.м в год без учета НДС

*Все ставки указаны без учета НДС и ОРЕХ