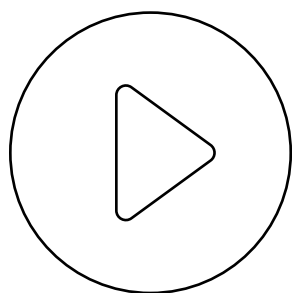




Dubinin'Sky

БИЗНЕС-ЦЕНТР

Общественно-деловой комплекс
с подземной автостоянкой по адресу
ул. Дубининская, вл. 39–41



смотреть ролик



Информация о проекте

Бизнес-центр класса «А» Dubinin`Sky (БЦ «Дубининский») состоит из двух башен высотой 24 этажа и трехуровневой подземной автостоянки. Общая площадь комплекса порядка 106 088 м², из которых более 68 000 м² предназначены для коммерческих помещений.

Бизнес-центр расположен в динамично развивающемся Павелецком деловом кластере, в 7 минутах пешком от станций метро «Павелецкая» и «Серпуховская».

Гибкие планировочные решения, технологичность и полноценная внутренняя инфраструктура обеспечивают сотрудникам и гостям бизнес-центра продуктивную работу и качественный отдых. Современные общественные пространства на территории БЦ включают в себя комфортные зоны отдыха, рестораны, кафе, фитнес-клуб с бассейном, столовую и магазины, а открытые озелененные террасы на пяти этажах позволяют любоваться видом на город.



Корпус А

Единый офисный лот
33 700 м²

Корпус В

Офисные лоты
от 800 м²

Характеристики проекта

Назначение, класс

Статус объекта

Ввод в эксплуатацию

GVA/GIA

Площадь фитнеса

Этажность

Количество машиномест

Состояние помещений

Высота потолков в холле в бетоне

Высота типового этажа в бетоне

Шаг колонн переменный

Площадь типового этажа

бизнес-центр класса А

строительство

IV кв. 2025 г.

105 748 м²/ 68 975 м²

2 139 м²

24, 3 подземных

413, 3 уровня

корпус А — без отделки

корпус В — с отделкой

Стандарт Галс

10,2 м

3,6 м

8,4 / 8,75 / 9,05 / 10,15 м

от 1 289 м² до 1 621 м²



Преимущества

01 Отделка

Корпус А — без отделки.
Корпус В — с качественной отделкой.

03 Мощные системы воздухообмена

Расчётный
показатель 7 м²
на 1 рабочее место

05 Парковка по стандарту «А» класса

Доступны как подземная,
так и наземная гостевая
парковка

07 Качественное благоустройство

Офисы с террасами,
комфортные общественные
зоны и авторский ландшафтный
дизайн

09 Великолепная транспортная доступность

БЦ расположен в 4 км
от Кремля. В 7-минутной
пешей доступности
2 станции метро

02 Оптимальная планировка

Эффективная
конфигурация ядра
и несущих колонн

04 Бесперебойное электрообеспечение

Здание оснащено
дизель-генераторной
установкой. Доступно
размещение энергоёмкого
оборудования

06 Развитая торговая и социальная инфраструктура

Помимо крупных ТРЦ
и лофт-кварталов
в пешей доступности бизнес-
центр полностью обеспечен
собственной инфраструктурой

08 Спортивный клуб с бассейном в здании

На 2 этаже расположен
современный спортивный
клуб бизнес-класса

10 Гибкие условия аренды

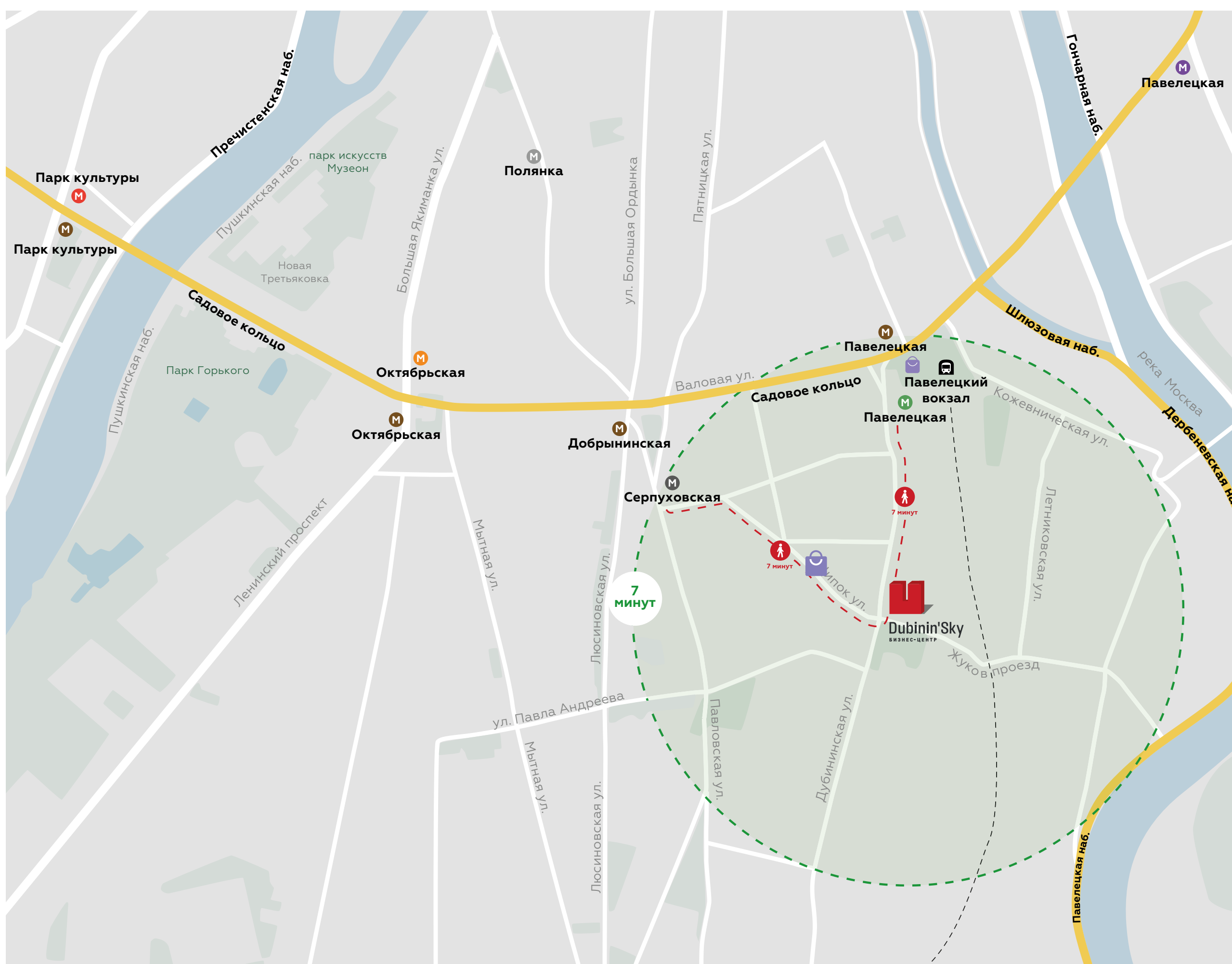
Мы разрабатываем
индивидуальные финансовые
модели для арендатора

Локация и окружение

ЦАО, ул. Дубининская, вл. 39–41
м. «Павелецкая», «Серпуховская»
7 минут пешком

БЦ Dubinin`Sky будет возведен в районе с активно развивающейся современной инфраструктурой и бизнес-средой. Рядом расположены ТРЦ «Павелецкая плаза», офисы в исторической застройке, отделения банков, консульства и визовые центры, престижные вузы и отели, кафе и рестораны, аптеки, стоматологии, салоны красоты, супермаркеты и автозаправки.

Благодаря удачному расположению БЦ обладает высоким уровнем доступности для всех видов частного и общественного транспорта. Локация позволяет выбирать оптимальные маршруты благодаря удобным выездам на ТТК, Садовое кольцо, Шлюзовую и Дербеневскую набережные.



800 м

- М «Павелецкая»
- Павелецкий вокзал
- ТРЦ «Павелецкая Плаза»

900 м





- М «Серпуховская»
- Садовое кольцо

1,5 км

- Шлюзовая набережная
- Дербеневская набережная

Ситуационный план



-  Направление движения автомобилей
-  Главный вход
-  Вход в ресторан
-  Трамвайная остановка



Архитектура и планировочные решения

01 концепция

Авторы концепции проекта — бюро ABD architects. Более чем 30-летний опыт работы коллег на российском рынке недвижимости позволяет им задавать тренды в сфере архитектуры и дизайна. В портфолио ABD architects более 200 архитектурных решений для ведущих российских и международных компаний.

03 планировки

В БЦ Dubinin`Sky предусмотрена свободная планировка с возможностью объединять лоты. Предусматривается возможность в том числе компактной рассадки персонала, что актуально для компаний с быстрорастущим штатом сотрудников. Функциональные планировки БЦ позволяют использовать пространство максимально эффективно: выходы из лифтового холла ведут сразу в офисные помещения, без обходных коридоров.

02 фасады

Два здания бизнес-центра Dubinin`Sky объединены двухэтажным стилобатом, который придает объекту визуальную завершенность. Внешний контур строений будет выполнен в строгих прямоугольных формах, а закругленные внешние углы придают башням гармоничную целостность. В отделке фасадов используются материалы из металла, стилобат декорирован моллированным стеклом.

04 террасы

Одна из главных особенностей центра – открытые террасы на 3, 4, 5, 7 и 23 этажах общей площадью порядка 1 487 м². На отдельных террасах можно обустроить лаунж-зону или проводить мероприятия на усмотрение арендаторов.

Фасадные решения



Технологичное пространство

Во внутреннем оснащении БЦ Dubinin`Sky будут применяться самые современные и надёжные технологии.

01 технологии

За создание комфортного микроклимата и энергоэффективность отвечают интеллектуальные системы управления зданием. Технологии Face ID, NFC и Bluetooth обеспечивают безопасность и контроль доступа в офисное пространство. Интеллектуальная система аналитики повышает пропускную способность лифтов и сокращает время ожидания. Светосенсор на терминале вызова реагирует на приближение человека, а система назначения этажа позволяет эффективно управлять пассажиропотоком. Функция энергосбережения Energy Control Option отключает часть лифтов в отсутствие нагрузки.

02 инженерные системы

Каждая из башен будет оснащена собственной инженерной системой: мощными системами воздухообмена, приточно-вытяжной вентиляцией с функцией рекуперации тепла и кондиционирования. Такая автономность позволяет компании-арендатору занять любую из башен, настроить все климатические системы в соответствии с собственными параметрами и предусматривает индивидуальную тарификацию энергопотребления.

03 остекление

В остеклении бизнес-центра будет использоваться энергоэффективное стекло. Высокий уровень светопропускания и низкое значение солнечного фактора гарантируют одновременно максимальную естественную освещенность помещений в дневное время и качественную защиту от солнечных лучей.





Город в городе

Инфраструктура Dubinin`Sky создана в концепции 15-минутного города, где есть все необходимое для работы в комфортной среде и решения повседневных задач. На первых двух этажах стилобатной части разместится торговая галерея с ресторанами, кафе, магазинами, просторной столовой и салонами бытовых услуг. На втором этаже здания откроется собственный фитнес-клуб площадью 2 185 м² с бассейном на 4 дорожки по 23 метра.

Подземный паркинг в три этажа рассчитан на 413 машиноместо и 62 мотоместа. Предусмотрена специализированная зона для стоянки электромобилей с мощными зарядными устройствами. У подножия башен разместится и наземная гостевая парковка.





Общественные пространства

Общественные пространства на территории БЦ Dubinin`Sky — это зелёные зоны с авторским ландшафтным дизайном, где предусмотрены летние веранды, парковки для самокатов, велосипедов и др.

Особенностью общественных пространств внутри комплекса являются его лобби, которые станут естественным продолжением улицы. Для этого в них будут спроектированы высокие потолки и панорамные окна, впускающие максимум естественного света. Дизайнерская мебель в просторных зонах ожидания, скульптурная винтовая лестница и арт-объекты формируют эстетичное пространство, где приятно побеседовать с коллегами и выпить кофе в ожидании партнёров.

В БЦ Dubinin`Sky будет минимизировано количество лестниц. Тротуар спроектирован в один уровень с проезжей частью — приоритет в движении отдан пешеходам.

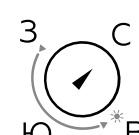
Функциональное назначение этажей



- Офисы корпуса А (единый офисный лот 33 700 м²)
- Офисы корпуса В (лоты от 800 м²)
- Офисы в брони
- Коридоры, холлы
- Ресторан
- Фитнес
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка
- Столовая
- Магазины

План 1 этажа

↑ Павелецкий вокзал

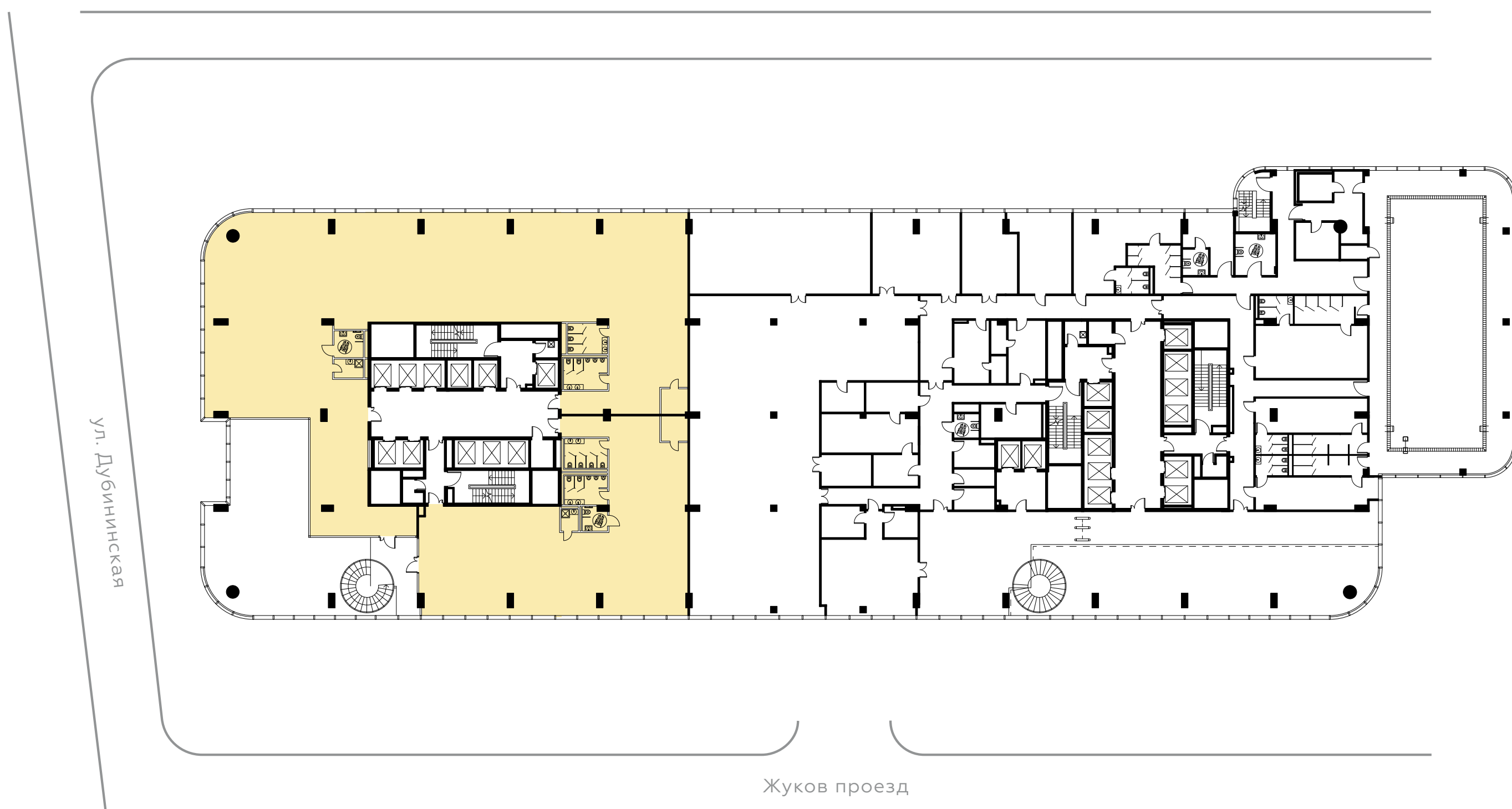


4 231 м²
общая площадь

- 1–11 ● Магазины непродовольственные
- 12 ● Кофейня
- 13–14 ● Ресторан полного цикла
- 15 ● Столовая полного цикла
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- ВИП-лифты

План 2 этажа

↑ Павелецкий
вокзал



Корпус А

полезная площадь офисов 1 136 м²

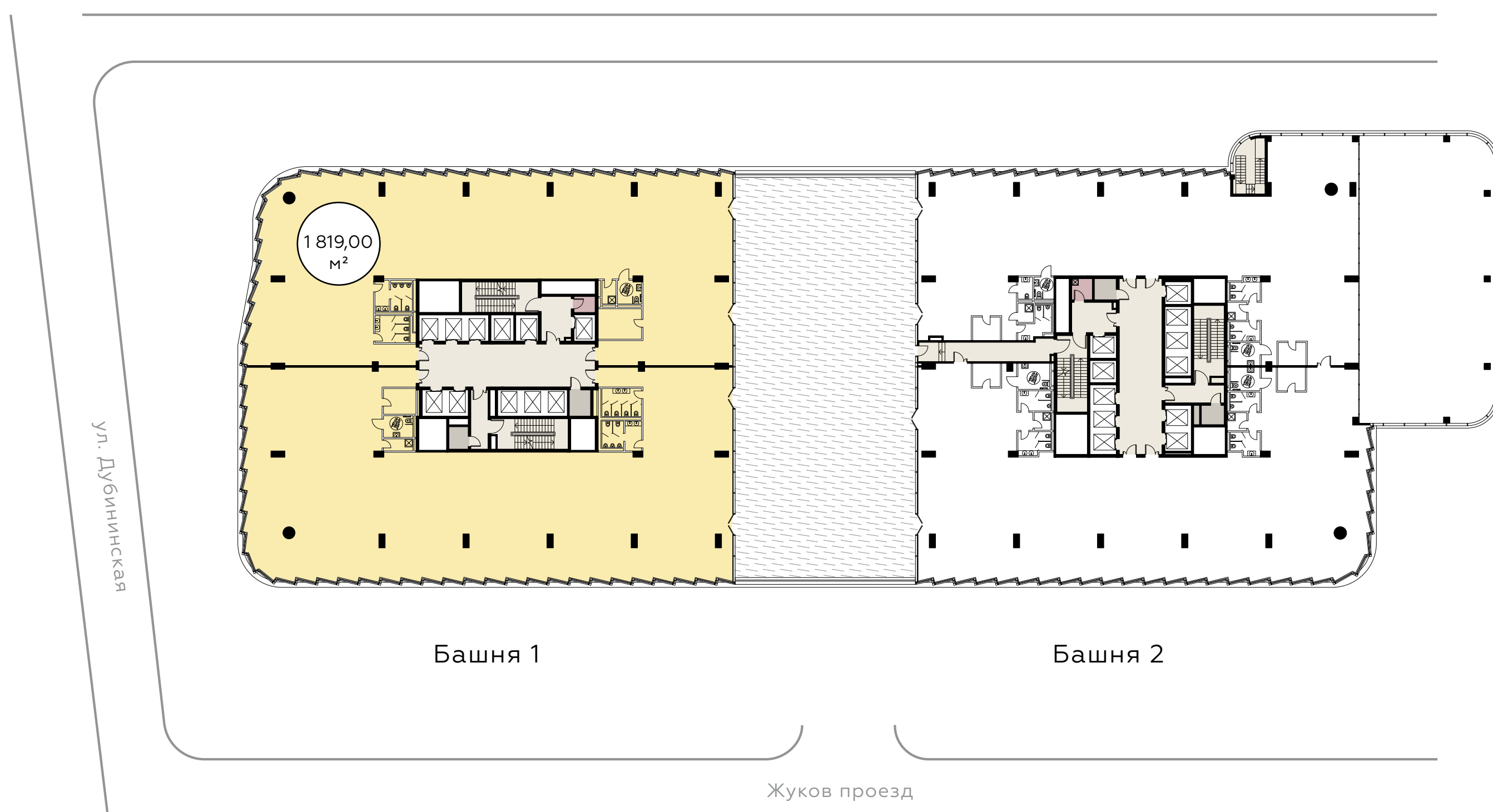
арендуемая площадь 1 273 м²

количество рабочих мест 129

- Офис корпус А
- Коридоры, холлы
- Фитнес
- Технические помещения

План 3-13 этажей

↑ Павелецкий
вокзал



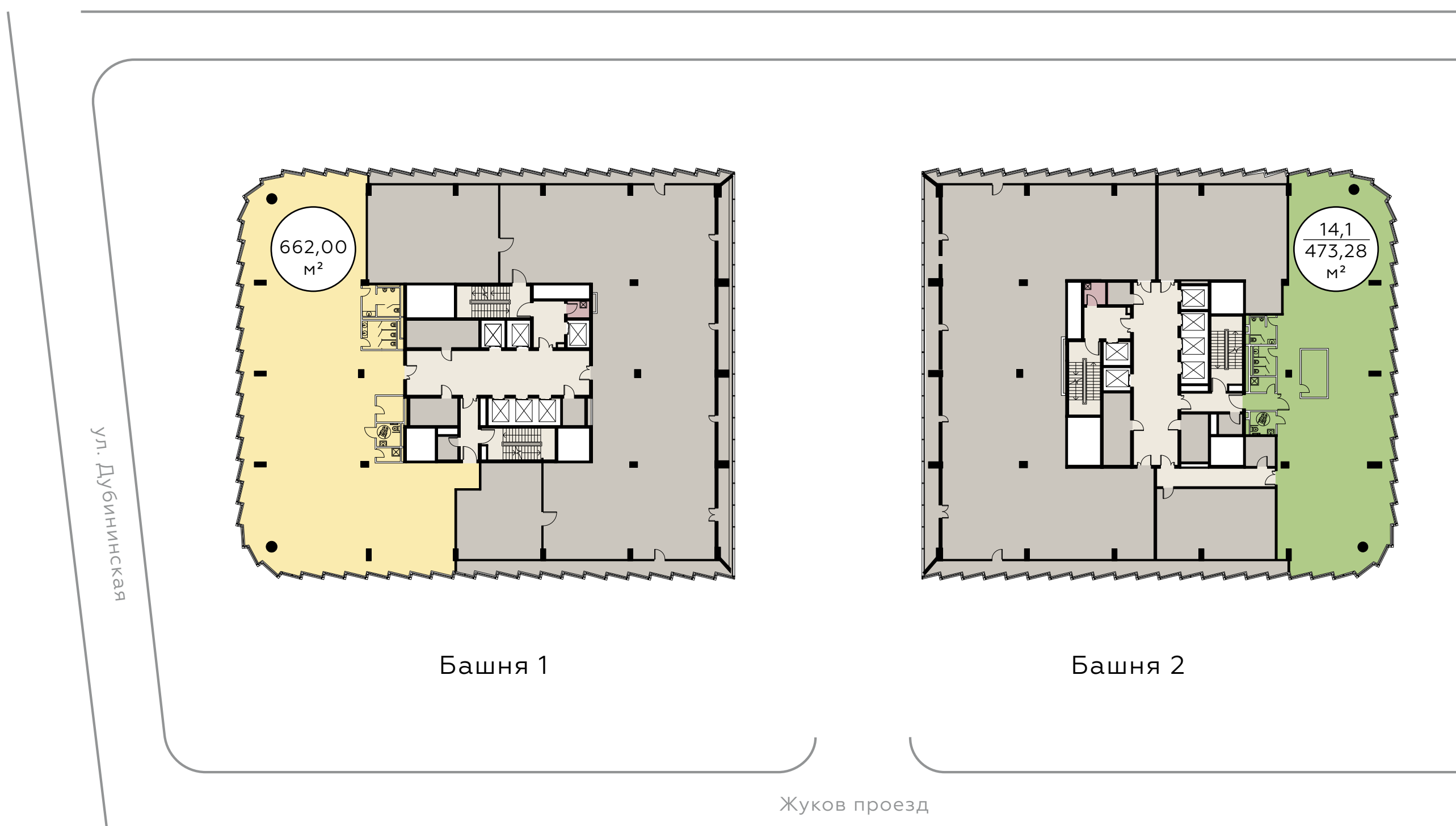
Корпус А

полезная площадь офисов	1 488 – 1 624 м ²
арендуемая площадь	1 667 – 1 819 м ²
количество рабочих мест	169 – 189

- Офис корпус А
- Офисы в брони
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

План 14 этажа

↑ Павелецкий вокзал

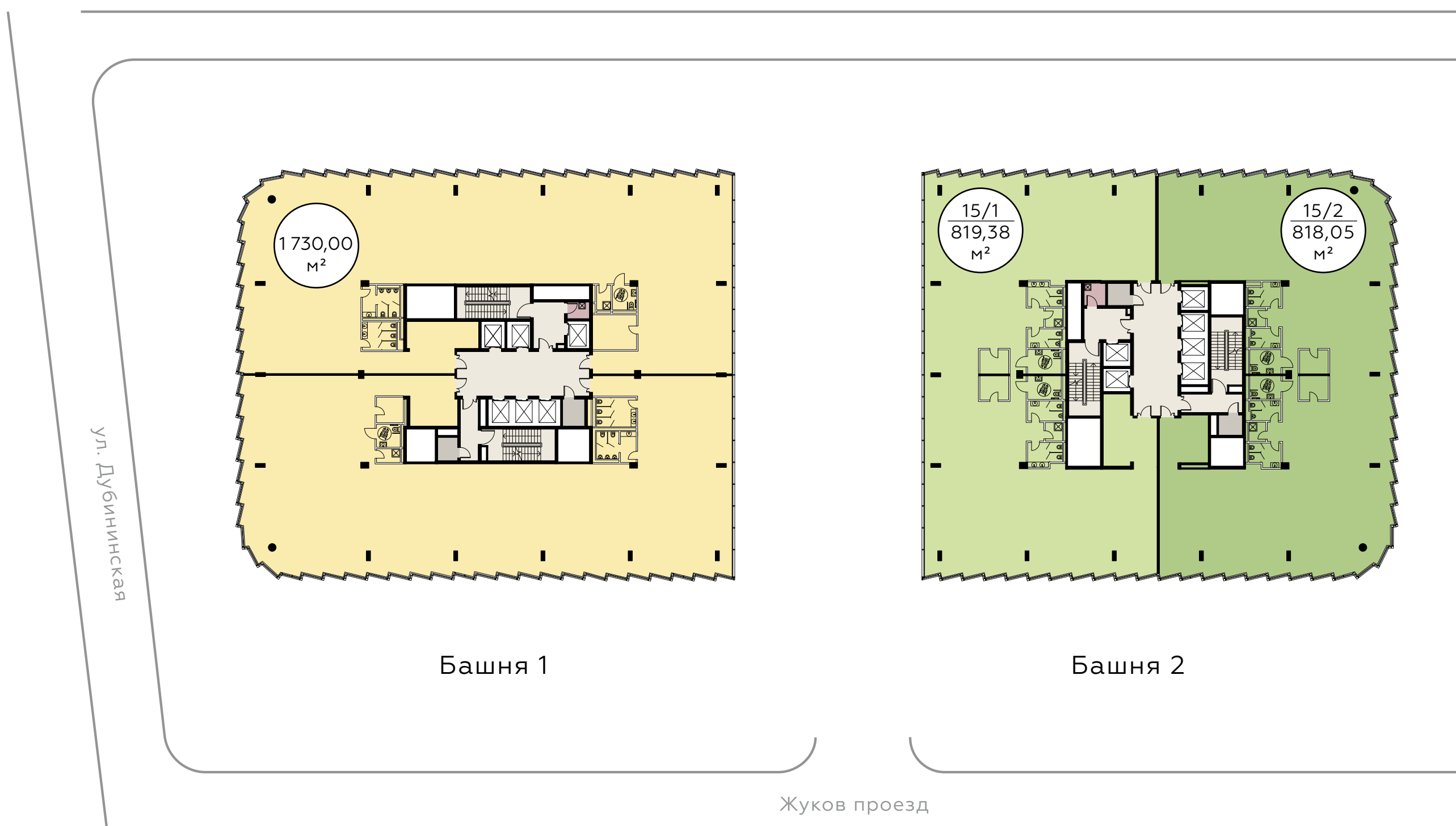


	Корпус А	Корпус В
полезная площадь офисов	591 м²	422 м²
арендуемая площадь	662 м²	473 м²
количество рабочих мест	67	50

- Офис корпус А
- Офис корпус В
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

План типовых 15-21 этажей

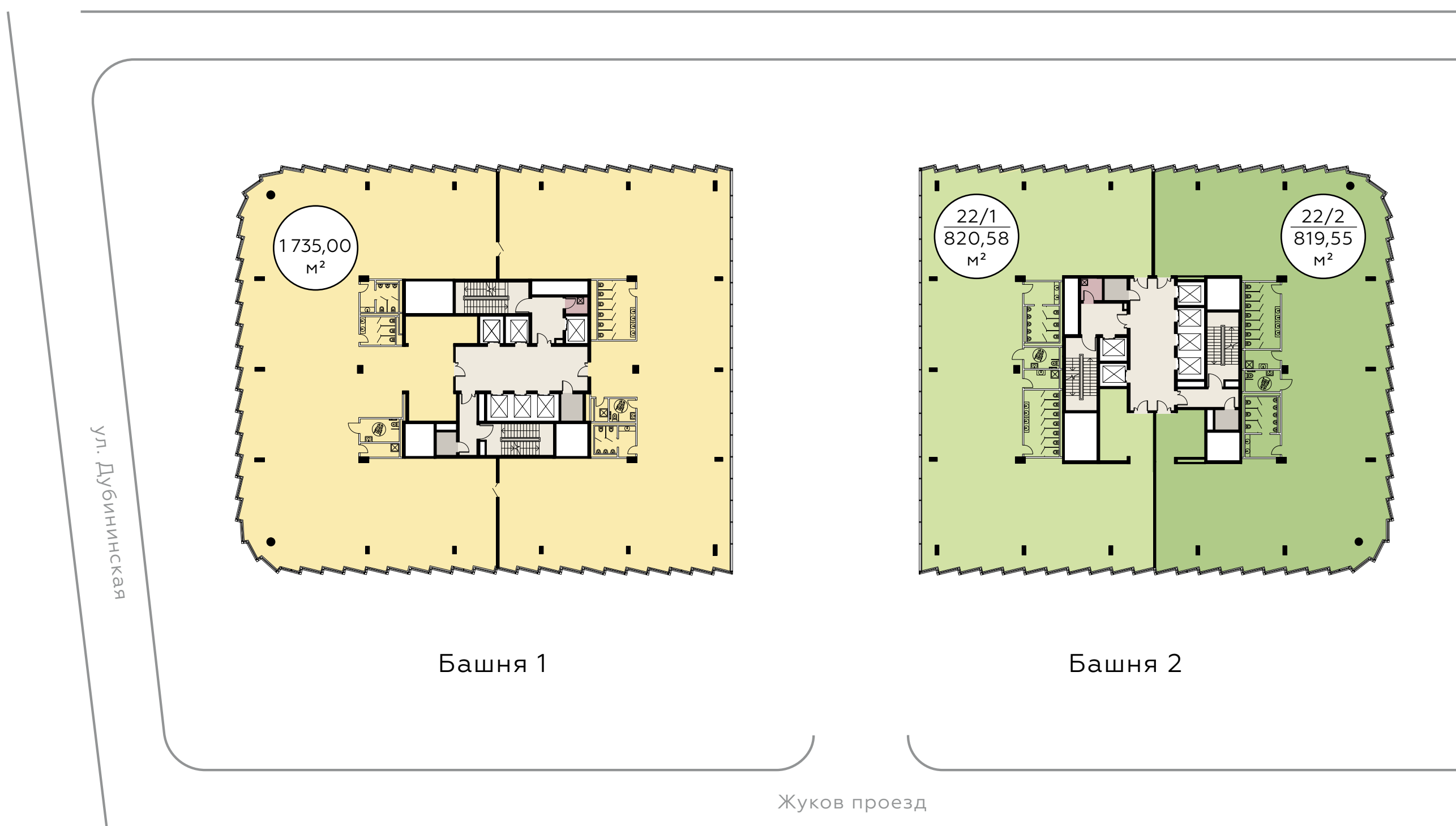
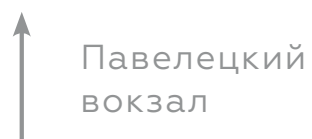
↑ Павелецкий вокзал



	Корпус А	Корпус В	Лот 15/1	Лот 15/2
полезная площадь офисов	1 575 м ²	1 462 м ²		
арендуемая площадь	1 730 м ²	1 667 м ²	819 м ²	818 м ²
количество рабочих мест	178	188		

- Офис корпус А
- Офис корпус В
- Лоты 15,1 и 15,2
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

План 22 VIP-этажа



	Корпус А	Корпус В	Лот 22/1	Лот 22/2
полезная площадь офисов	1 549 м²	1 464 м²		
арендуемая площадь	1 735 м²	1 640 м²	821 м²	820 м²
количество рабочих мест	176	185		

- Офис корпус А
- Офис корпус В
- Лоты 22,1 и 22,2
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку

План 23 VIP-этажа

↑ Павелецкий вокзал



	Корпус А	Корпус В	Лот 23/1	Лот 23/2
полезная площадь офисов	1 327 м²	1 275 м²		
арендуемая площадь	1 486 м²	1 427 м²	661 м²	766 м²
количество рабочих мест	151	161		

- Офис корпус А
- Офис корпус В
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку
- ★ Собственные открытые террасы

План 24 VIP-этажа

↑ Павелецкий вокзал



	Корпус А	Корпус В	Лот 24/1	Лот 24/2
полезная площадь офисов	1 327 м²	1 274 м²		
арендуемая площадь	1 486 м²	1 427 м²	661 м²	766 м²
количество рабочих мест	151	161		

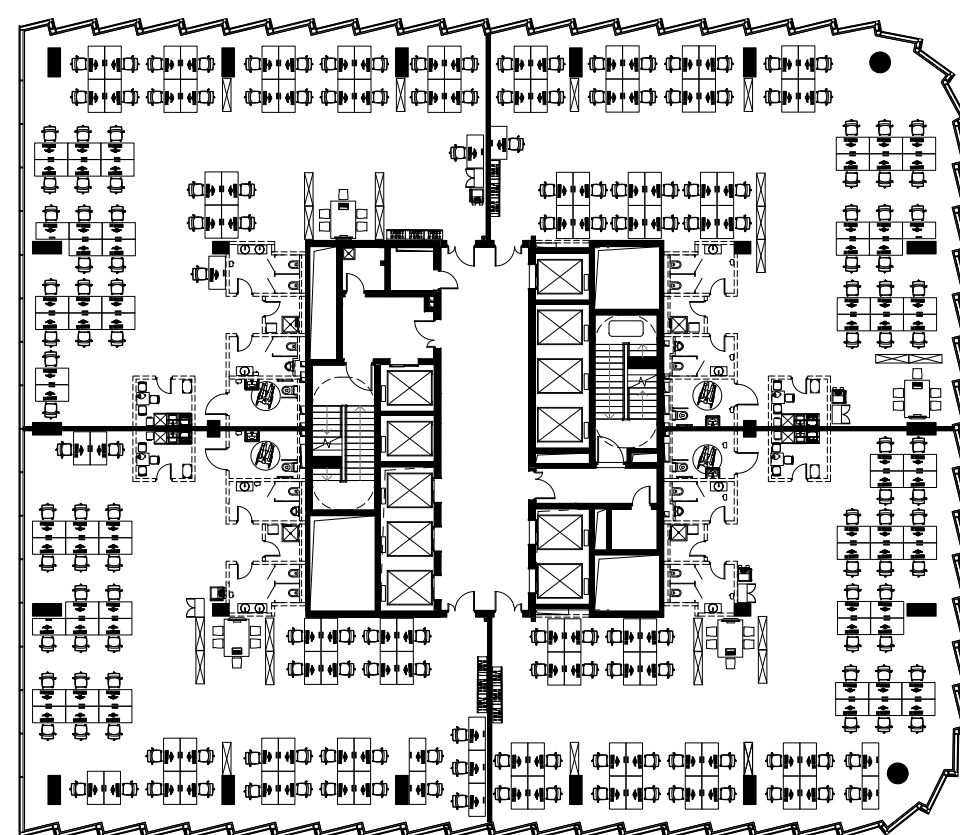
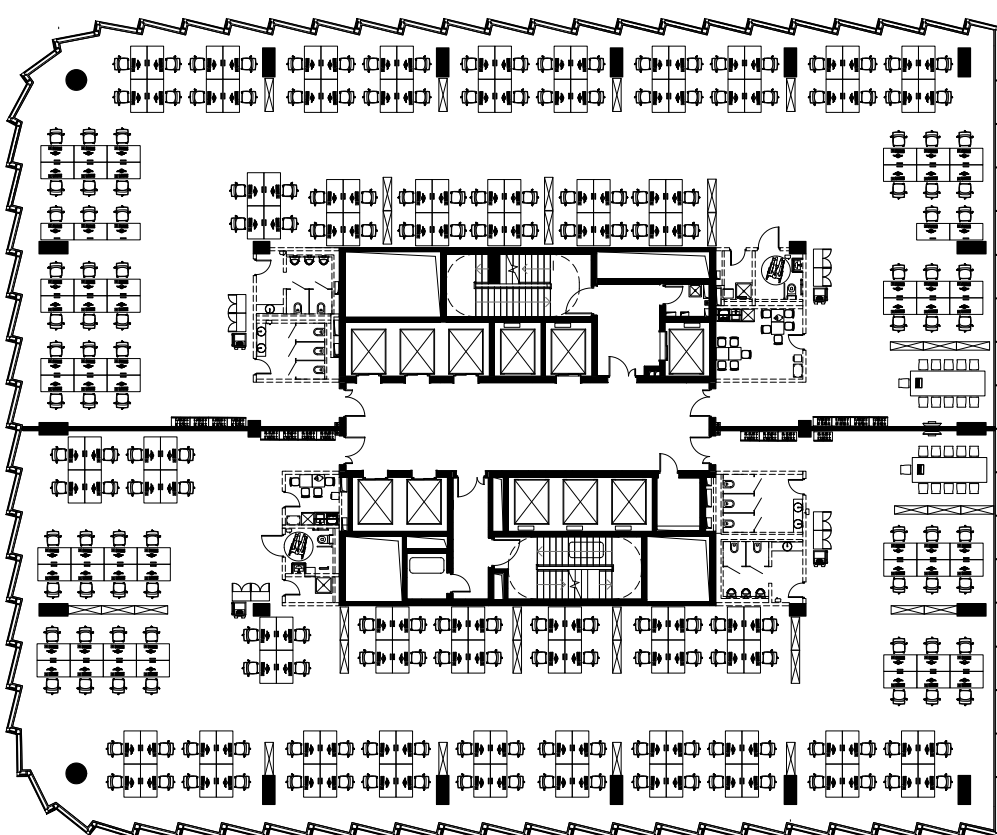
- Офис корпус А
- Офис корпус В
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку

Тест-фит

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская

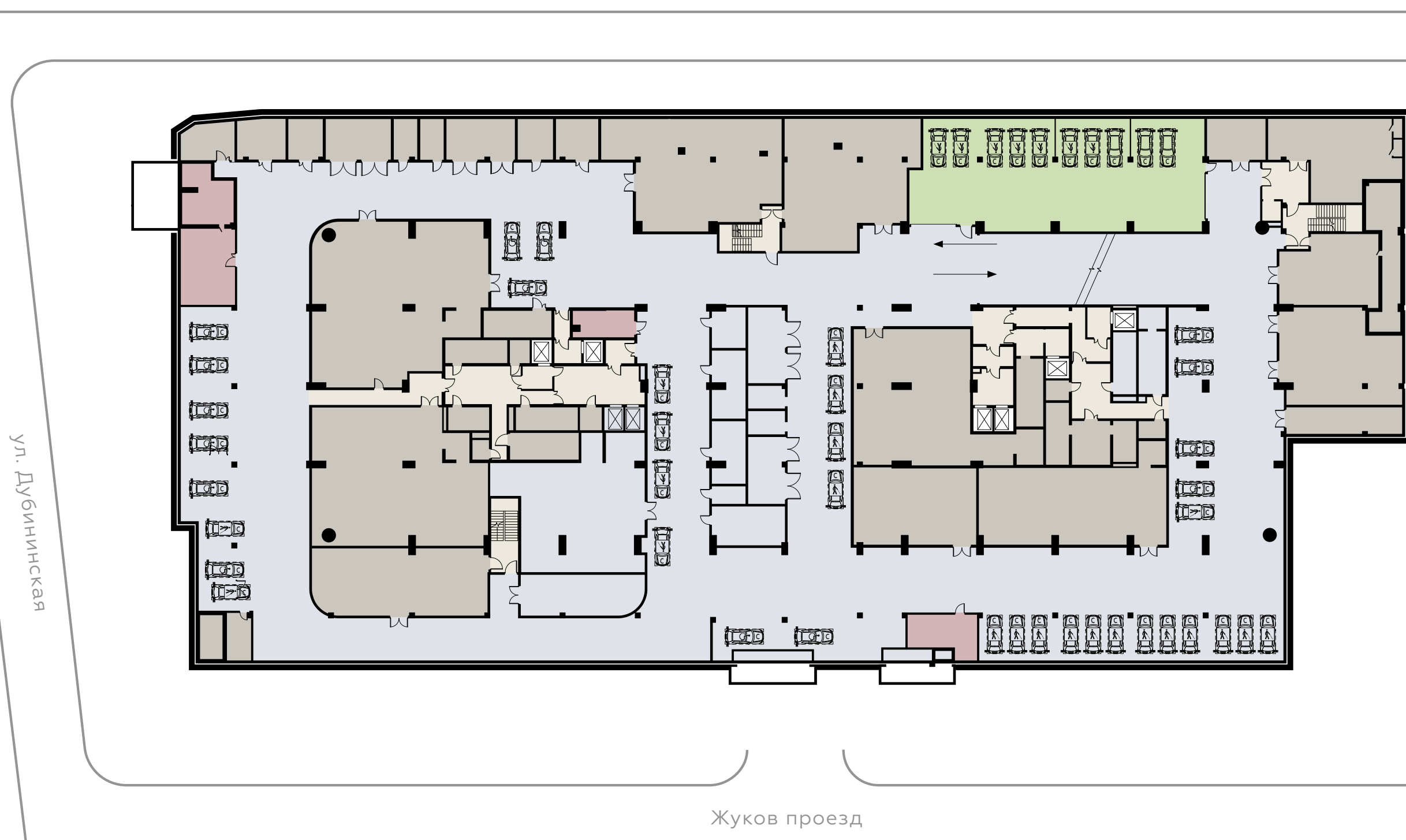
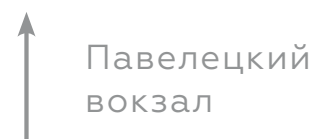


Жуков проезд

Рассадка исходя из коэффициента

1 рабочее место на 7 м²

Парковка -1 этаж



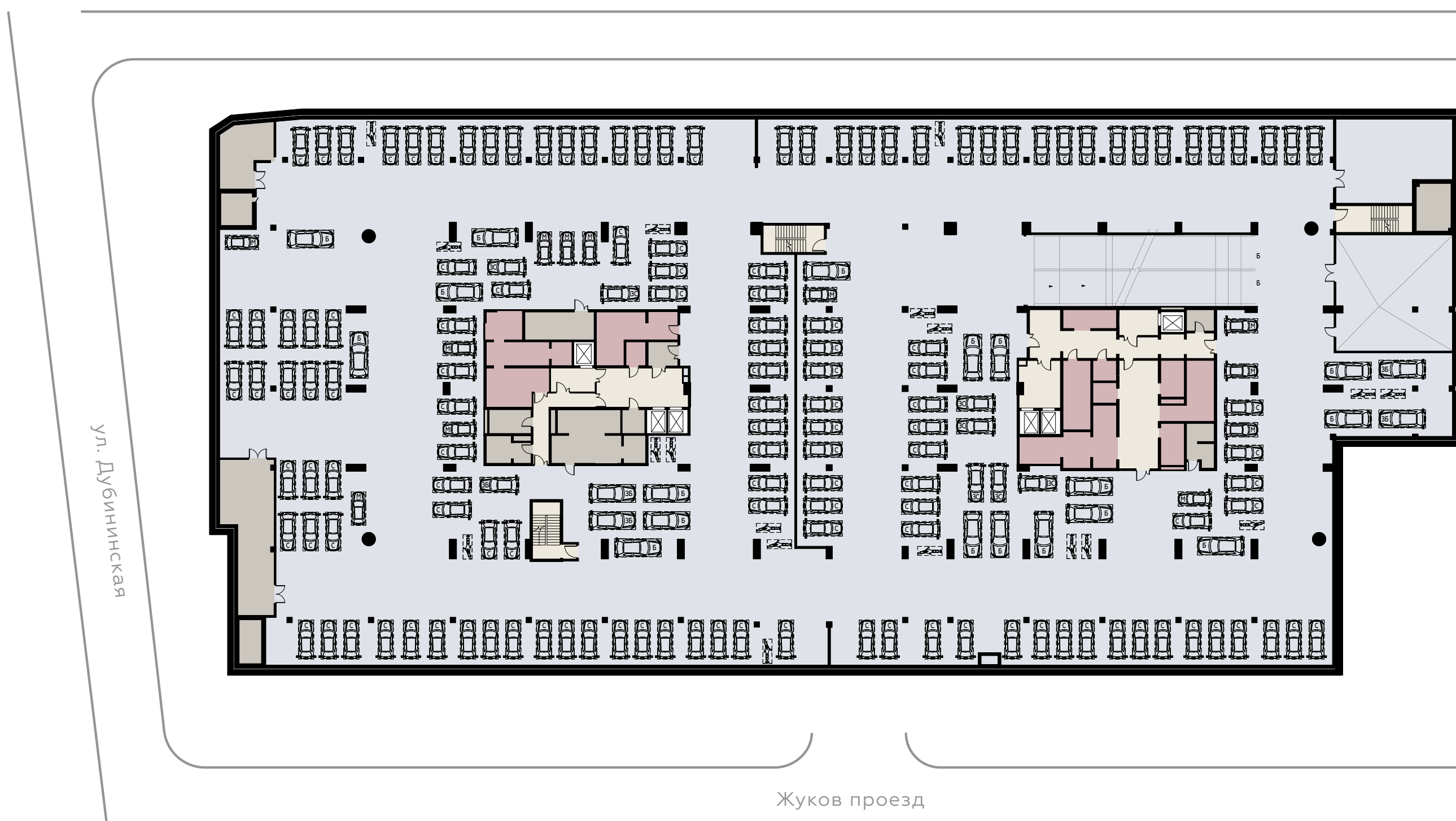
48

машиномест

- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка
- Автостоянка для электромобилей

Парковка -2 этаж

↑ Павелецкий
вокзал



177

машиномест

- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка

Парковка -3 этаж

↑ Павелецкий вокзал



188

машиномест

- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка

Информация о застройщике

ГК «Галс-Девелопмент» (девелопер Группы ВТБ) – один из крупнейших застройщиков Москвы. Компания специализируется на сегментах коммерческой и жилой недвижимости, контролирует все этапы жизненного цикла проекта от разработки концепции до последующего управления готовым объектом. Девелопер объединяет группу компаний – держателей построенных активов и новых перспективных площадок в составе ЗПИФ «Девелоперские активы». Общий объём жилой и коммерческой недвижимости в портфеле составляет более 3,7 млн м².

● Проекты в активной реализации

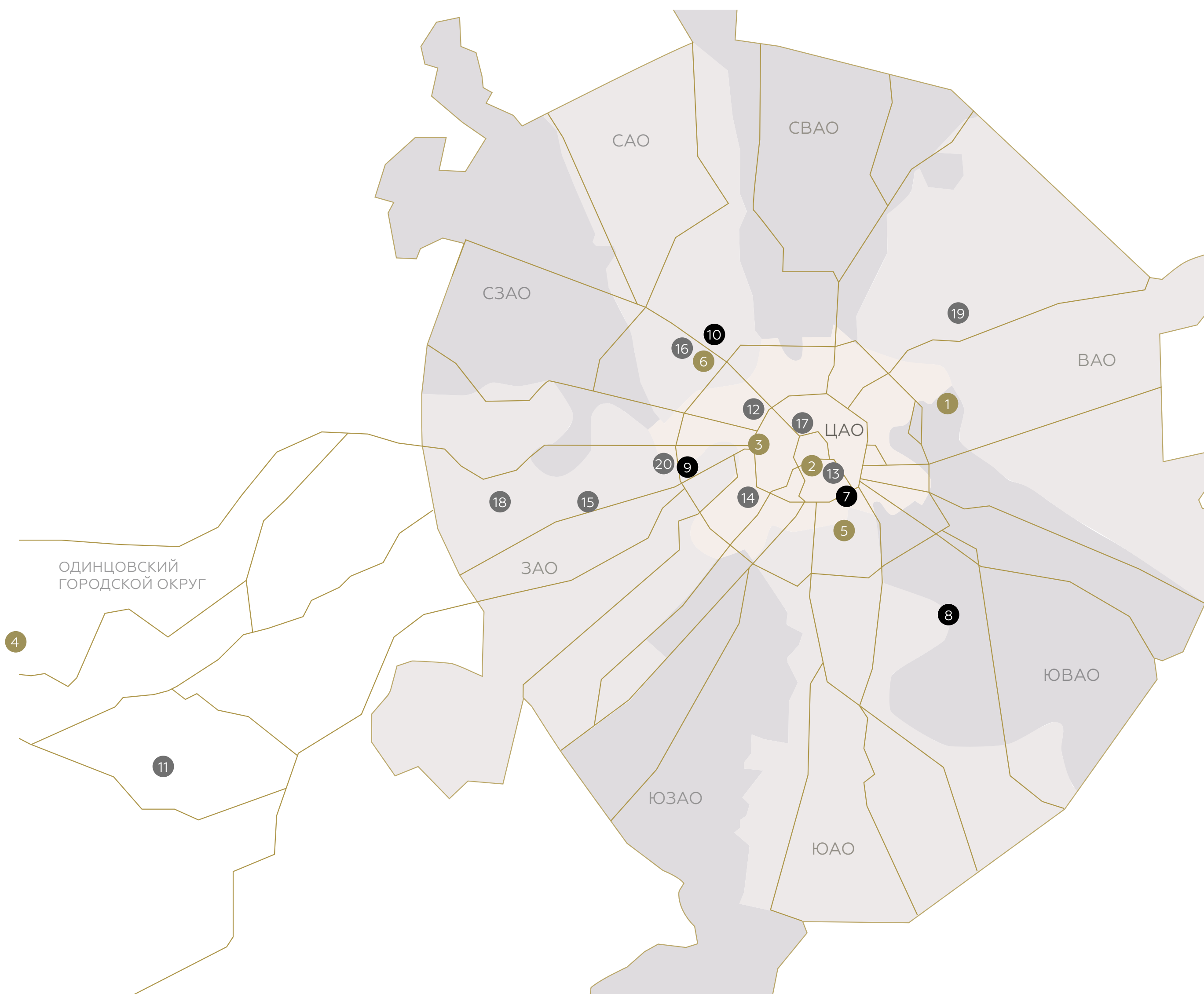
1. Премиум-квартал «Дом 56»
2. Клубный дом «Космо 4/22»
3. Резиденции «Театральный Дом»
4. Коттеджный посёлок премиум-класса «Маслово Forest Club»
5. БЦ класса А Dubinin`Sky
6. БЦ класса А «Искра-Парк»

● Перспективные проекты

7. Элитный жилой комплекс «Монблан»
8. Проект в Печатниках
9. БЦ класса А+ «Башня в Сити»
10. БЦ класса А «Башня на Динамо»

● Реализованные проекты

11. Коттеджный посёлок «Берёзки River Village»
12. Элитный квартал «Сады Пекина»
13. Элитный квартал Wine House
14. Элитный квартал «Литератор»
15. Жилой квартал на Кутузовском «Матч-Поинт»
16. Премиум-квартал на Динамо «Искра-Парк»
17. Центральный Детский Мир на Лубянке
18. Жилой комплекс премиум-класса «Достояние»
19. Жилой квартал бизнес-класса «Наследие»
20. МФК «IQ-квартал»



Контакты



По вопросам продажи бизнес-центра

Анна Шиферсон

Руководитель Управления продаж
коммерческой недвижимости
Shiferson.A@hals-development.ru

+7 (903) 728-97-88



По вопросам аренды бизнес-центра

Луиза Мархиева

Руководитель направления
реализации офисной недвижимости
Markhieva.l@hals-development.ru

+7 (925) 173-75-73



По вопросам аренды бизнес-центра

Людмила Чернова

Начальник Управления аренды
офисной недвижимости
Chernova.L@hals-development.ru

+7 (925) 721-52-61