

Dubinin'Sky

БИЗНЕС-ЦЕНТР

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



смотреть ролик



Девелопер Группы ВТБ





Информация о проекте

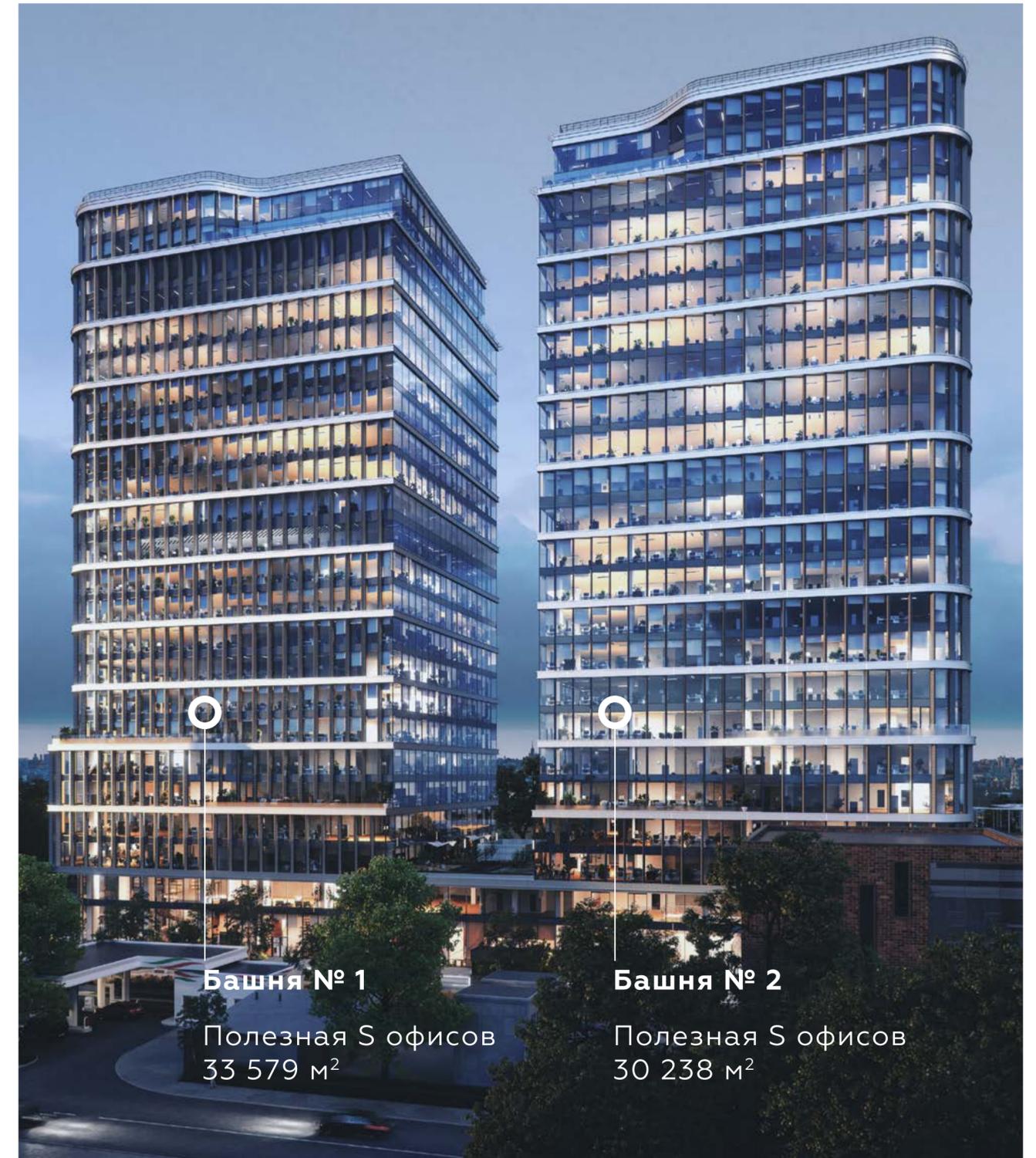
Бизнес-центр класса «А» Dubinin`Sky (БЦ «Дубининский») состоит из двух башен высотой 24 этажа и трехуровневой подземной автостоянки. Общая площадь комплекса порядка 110 000 м², из которых почти 69 000 м² предназначены для коммерческих помещений.

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.

Характеристики проекта

Назначение, класс	бизнес-центр класса «А»
Статус объекта	получено ГЗК
Ввод в эксплуатацию	III кв. 2025 г.
GVA/GIA	110 586 м ² / 69 042 м ²
Площадь фитнеса	2 185 м ²
Этажность	24, 3 подземных
Количество машиномест	591, 3 уровня
Состояние помещений	shell&core
Отделка лобби	дизайнерская
Высота потолков в холле в бетоне	10,2 м
Высота типового этажа в бетоне	3,6 м
Шаг колонн переменный	8,4 / 8,75 / 9,05 / 10,15 м
Площадь типового этажа	от 1 252 м ² до 1 381 м ²





Преимущества

01
Возможная отделка

Shell&core,
white box, fit-out

02
**Оптимальная
планировка**

Эффективная
конфигурация ядра
и несущих колонн

03
**Мощные системы
воздухообмена**

Расчётный
показатель 7 м²
на 1 рабочее место

04
**Бесперебойное
электропитание**

Здание оснащено
дизель-генераторной
установкой. Доступно
размещение энергоёмкого
оборудования

05
**Парковка по стандарту
«А» класса**

Доступны как подземная,
так и наземная гостевая
парковка

06
**Развитая торговая
и социальная
инфраструктура**

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

07
**Качественное
благоустройство**

Офисы с озелененными
террасами, комфортные
общественные
зоны и авторский
ландшафтный дизайн

08
**Спортивный клуб
с бассейном в здании**

На 2 этаже расположен
современный
спортивный клуб
бизнес-класса

09
**Великолепная
транспортная
доступность**

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

10
**Гибкие
условия аренды**

Мы разрабатываем
индивидуальные
финансовые модели
для арендатора

Бизнес-центр класса «А» Dubinin`Sky

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 Метро «Серпуховская»

Садовое кольцо

1,5 км

Шлюзовая набережная

Дербеневская набережная

Ситуационный план



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.

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.

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.

04 террасы

Одна из главных особенностей центра — открытые озеленённые террасы на 3, 4, 5, 7 и 23 этажах общей площадью около 1 552 м², где в теплое время года можно обустроить лаунж-зону или проводить мероприятия.

Фасадные решения





Технологичное пространство

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.

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





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 591 машиноместо и 62 мотоместа. Предусмотрена специализированная зона для стоянки электромобилей с мощными зарядными устройствами. У подножия башен разместится и наземная гостевая парковка.



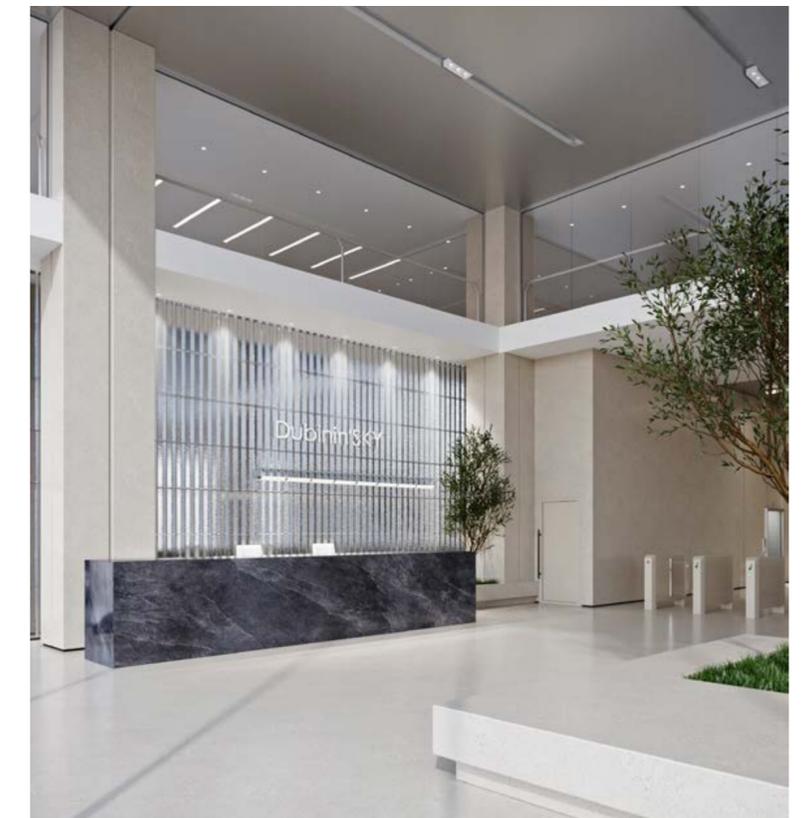
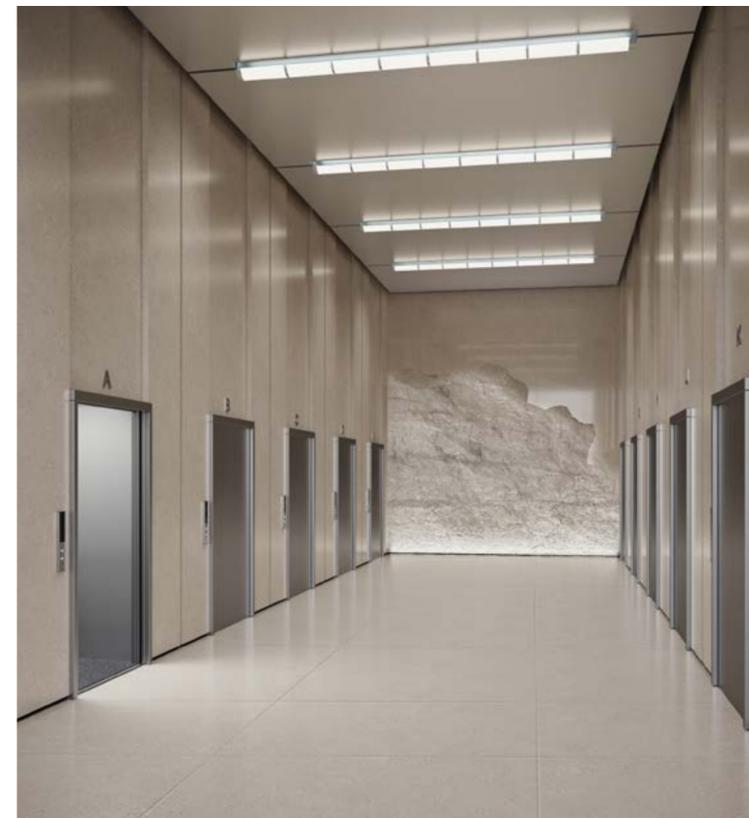
Бизнес-центр класса «А» Dubinin`Sky

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

- Коридоры, холлы
- Офисы
- Ресторан
- Фитнес
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка
- Столовая
- Магазины



План 1 этажа

- Коридоры, холлы
- Ресторан
- Фитнес
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Столовая
- Магазины
- Кафе
- ВИП-лифты

4 231 м²
общая площадь



План 2 этажа

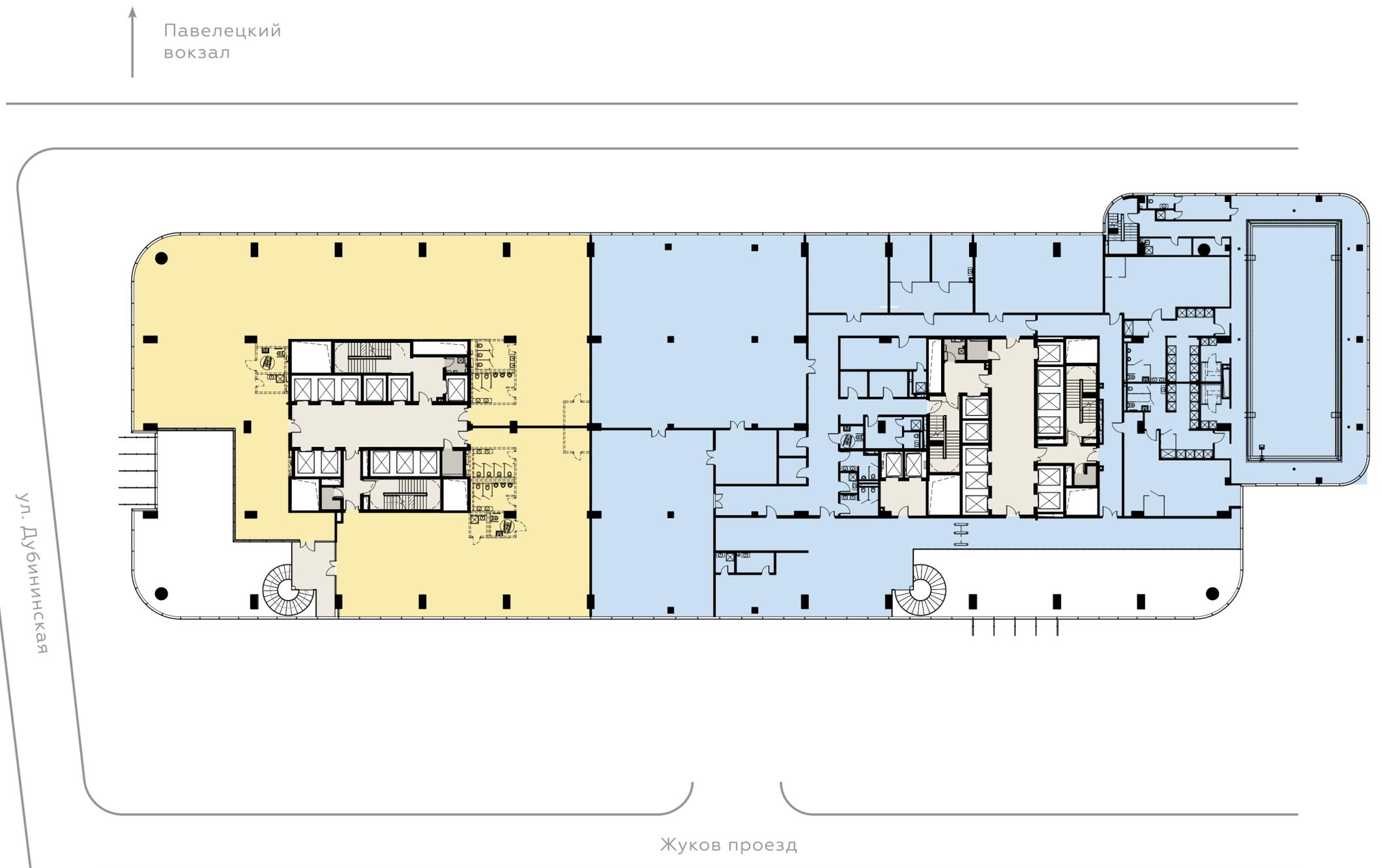
- Коридоры, холлы
- Офис
- Фитнес
- Технические помещения

2 088 м²

полезная площадь фитнес-клуба

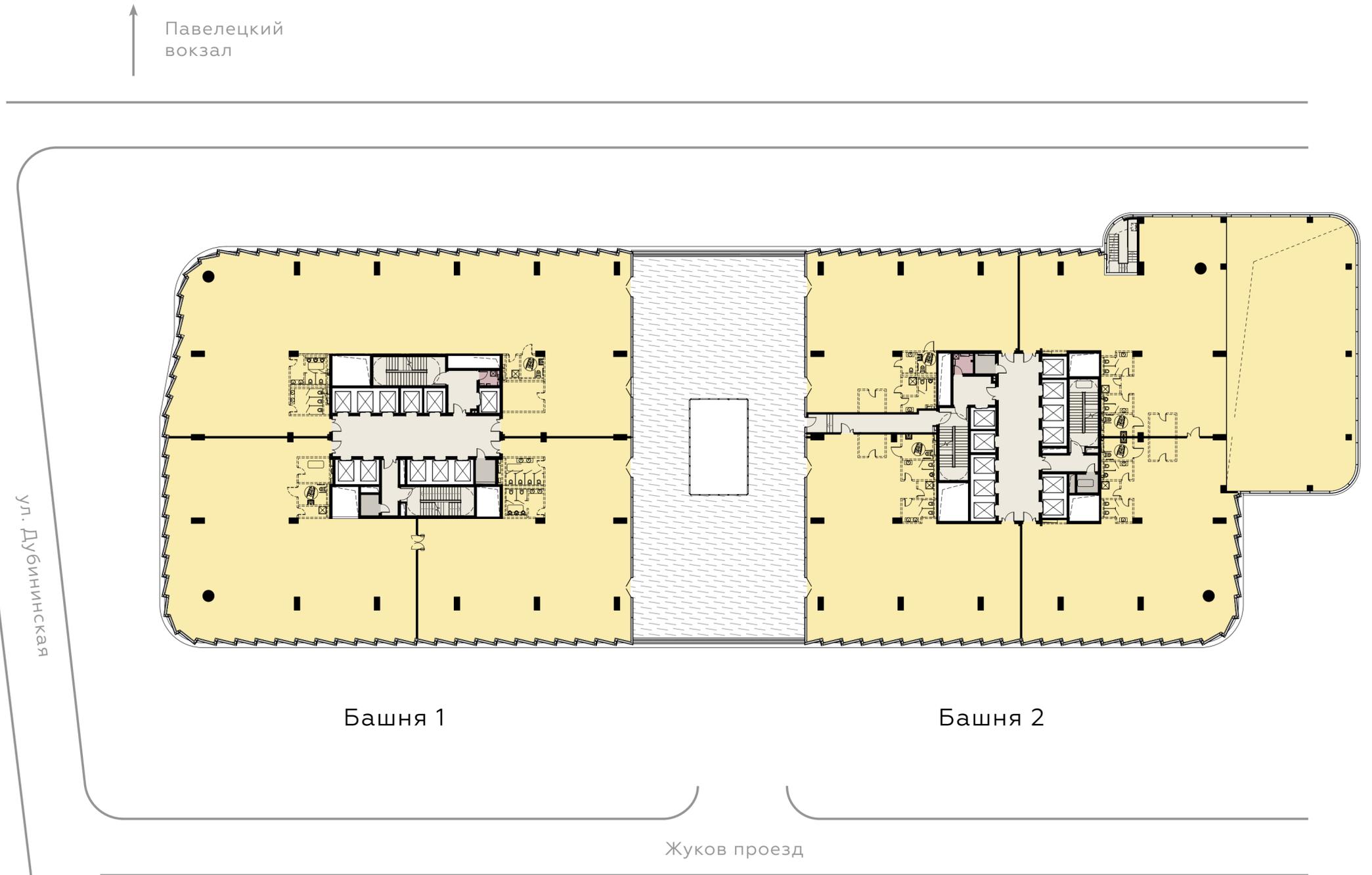
1 133 м²

полезная площадь офисов



План 3 этажа

- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса



1 856 м²
общая площадь

1 615 м²
полезная площадь офисов

1 744 м²
общая площадь

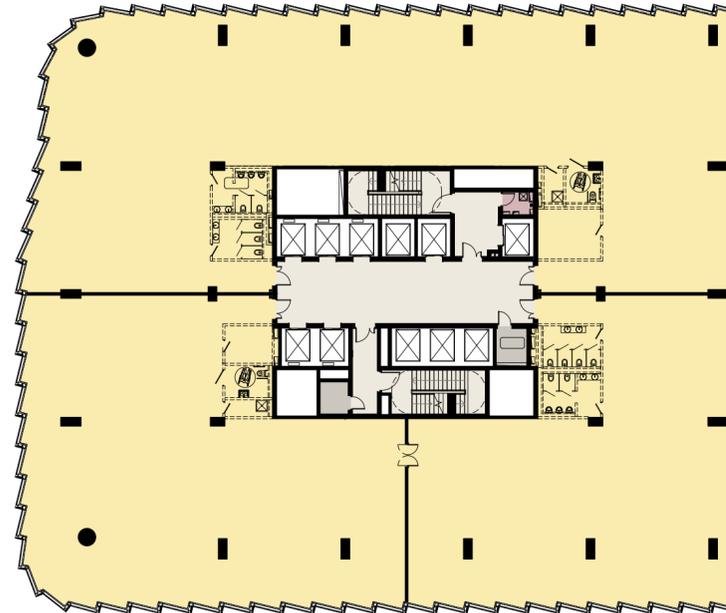
1 461 м²
полезная площадь офисов

План 4 этажа

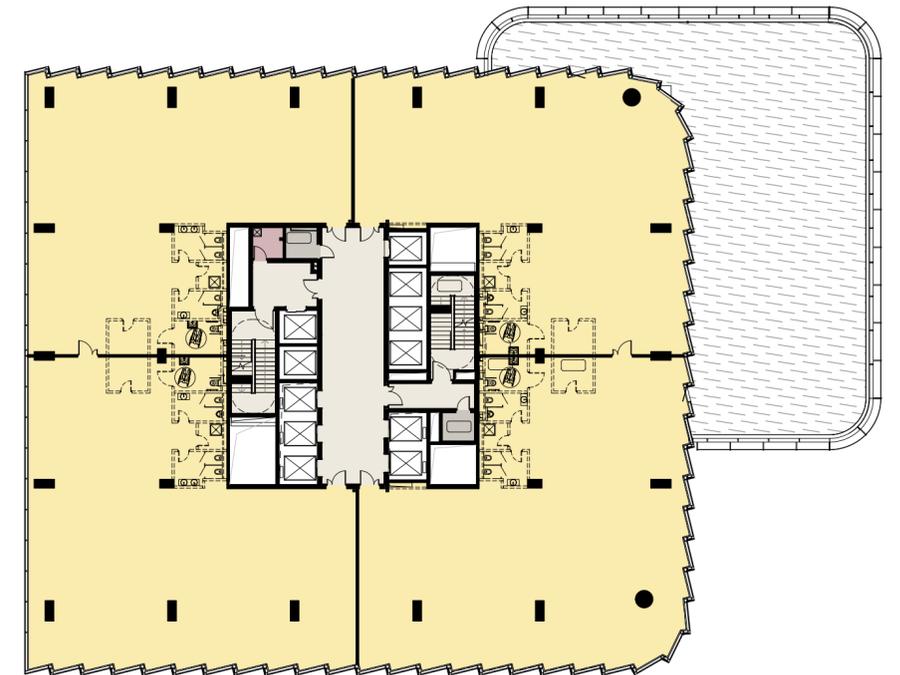
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 856 м²
общая площадь

1 621 м²
полезная площадь офисов

1 724 м²
общая площадь

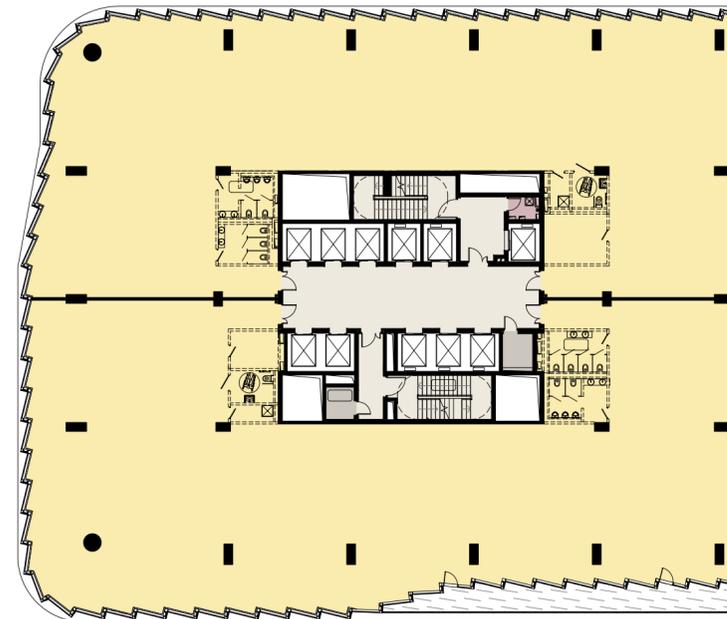
1 486 м²
полезная площадь офисов

План 5 этажа

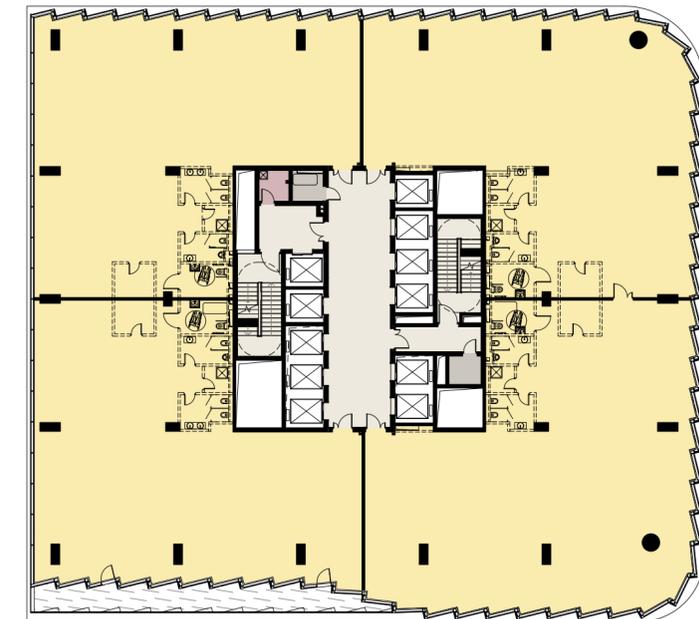
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 846 м²
общая площадь

40 м²
площадь террас

1 577 м²
полезная площадь офисов

1 718 м²
общая площадь

41 м²
площадь террас

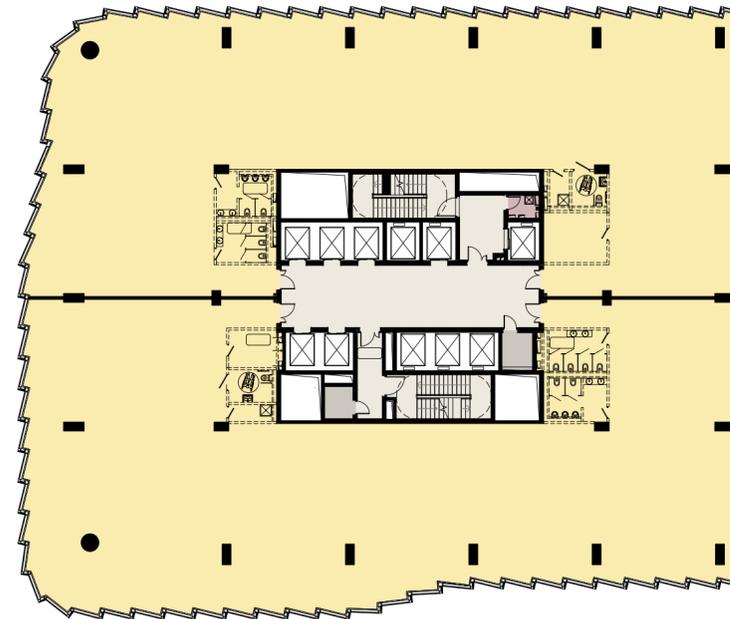
1 445 м²
полезная площадь офисов

План 6 этажа

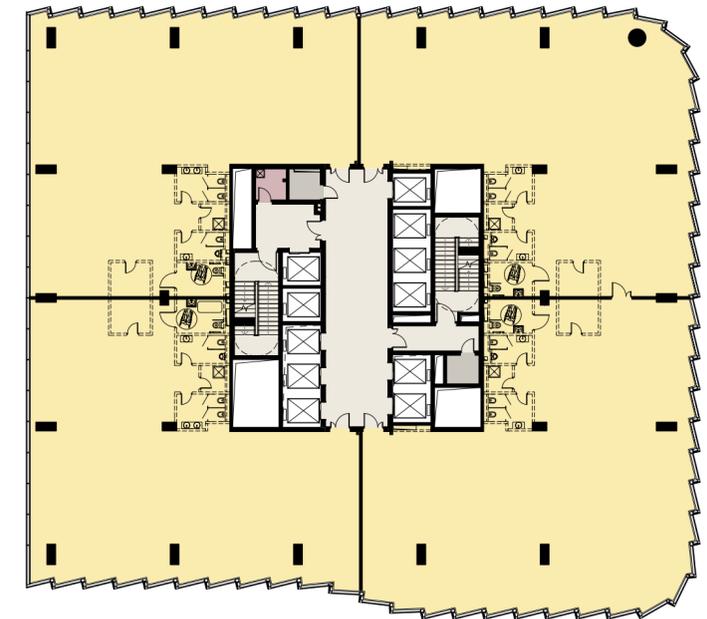
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 805 м²
общая площадь

1 576 м²
полезная площадь офисов

1 677 м²
общая площадь

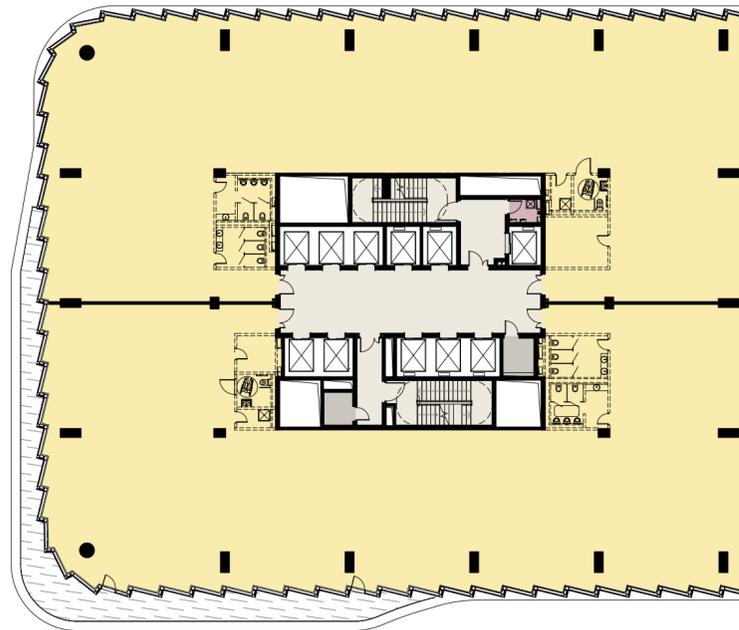
1 445 м²
полезная площадь офисов

План 7 этажа

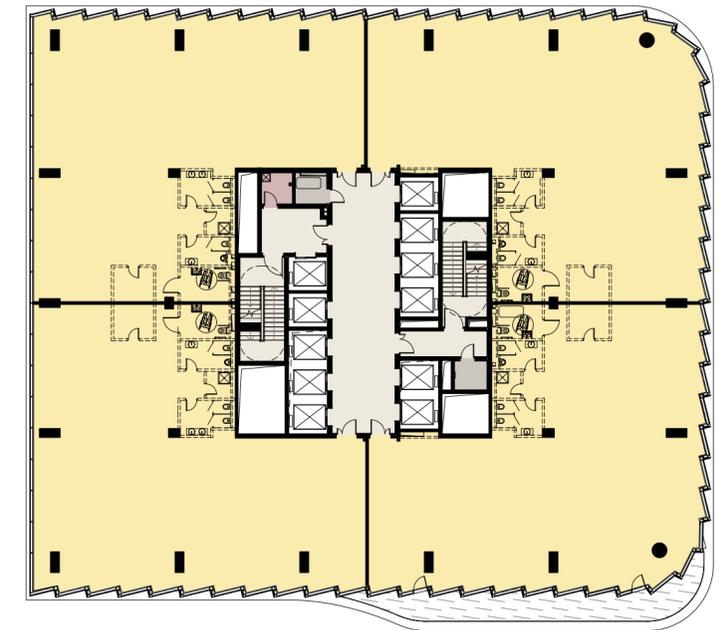
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 794 м²
общая площадь

81 м²
площадь террас

1 484 м²
полезная площадь офисов

1 672 м²
общая площадь

42 м²
площадь террас

1 398 м²
полезная площадь офисов

План 8–13 этажей

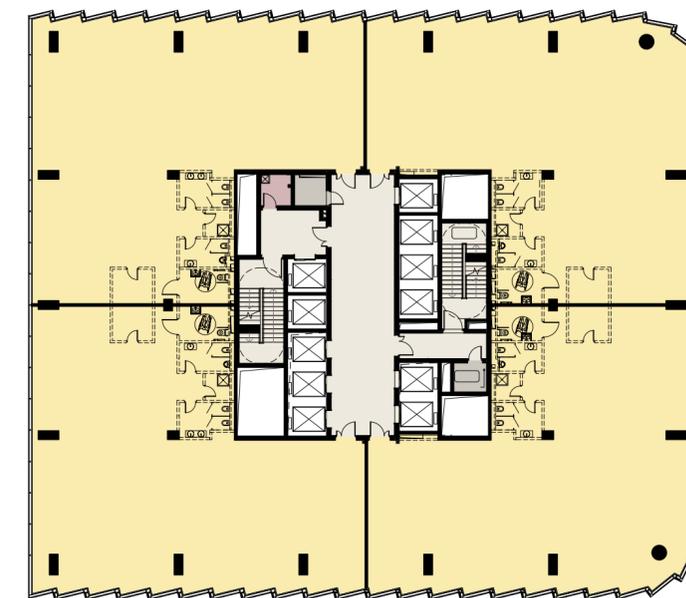
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 710 м²
общая площадь

1 518 м²
полезная площадь офисов

1 628 м²
общая площадь

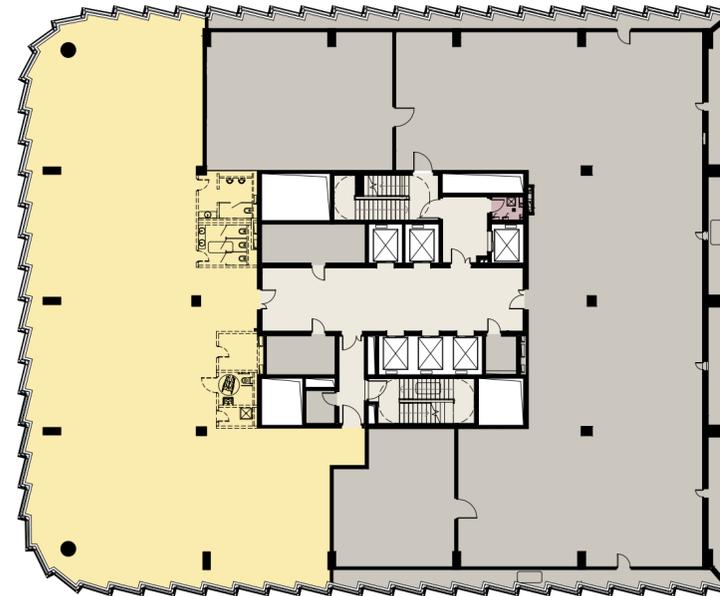
1 402 м²
полезная площадь офисов

План 14 этажа

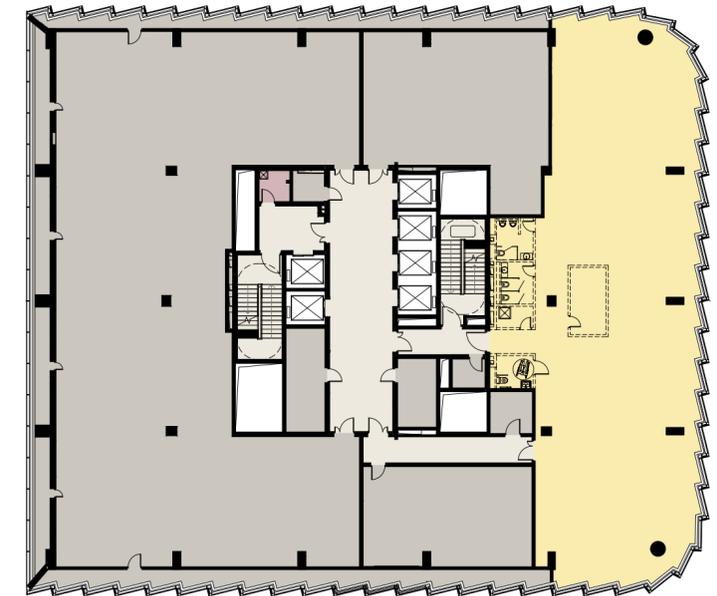
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 739 м²
общая площадь

591 м²
полезная площадь офисов

1 657 м²
общая площадь

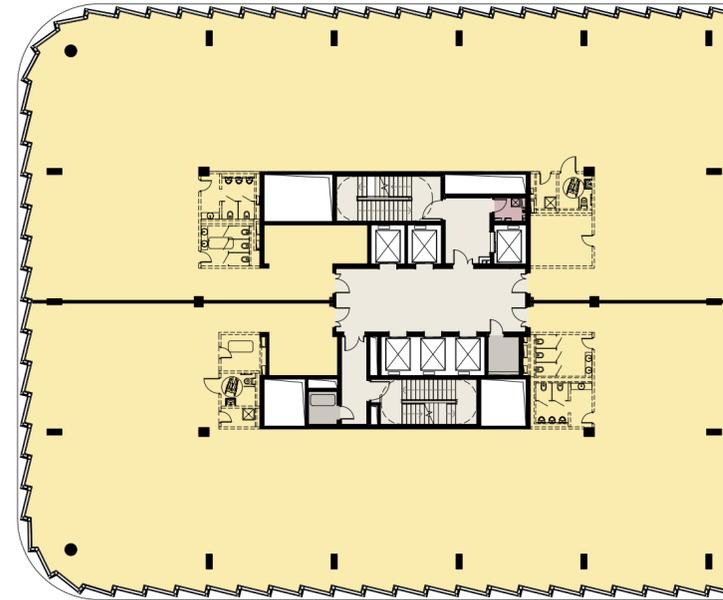
422 м²
полезная площадь офисов

План 15-21 этажей

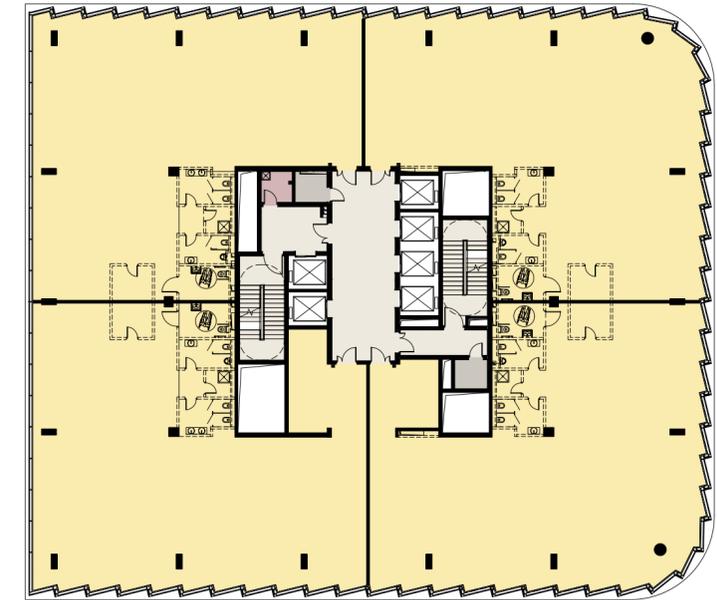
- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 740 м²
общая площадь

1 544 м²
полезная площадь офисов

1 659 м²
общая площадь

1 459 м²
полезная площадь офисов

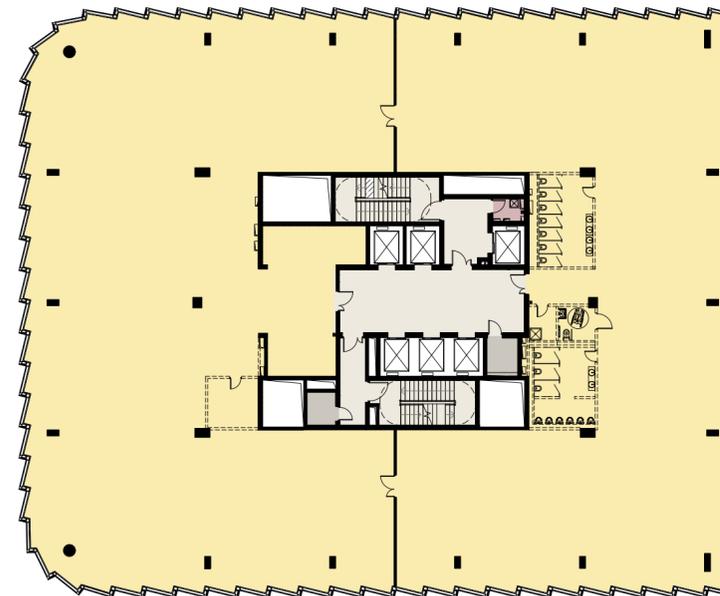
План 22 VIP-этажа

- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

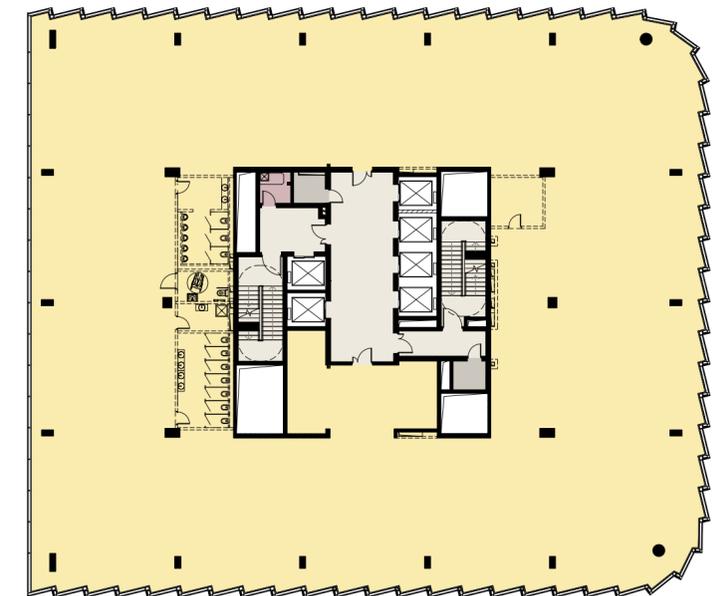
- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку

↑ Павелецкий вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 740 м²
общая площадь

1 549 м²
полезная площадь офисов

1 659 м²
общая площадь

1 469 м²
полезная площадь офисов

План 23 VIP-этажа

- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Терраса

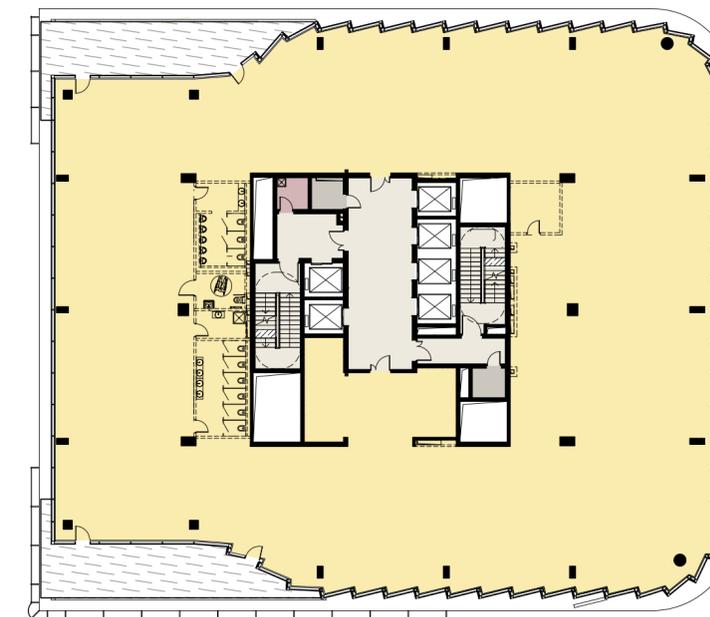
- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку
- ★ Собственные открытые террасы

↑ Павелецкий вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 650 м²
общая площадь

129 м²
площадь террас

1 329 м²
полезная площадь офисов

1 570 м²
общая площадь

101 м²
площадь террас

1 279 м²
полезная площадь офисов

План 24 VIP-этажа

- Коридоры, холлы
- Офис
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения

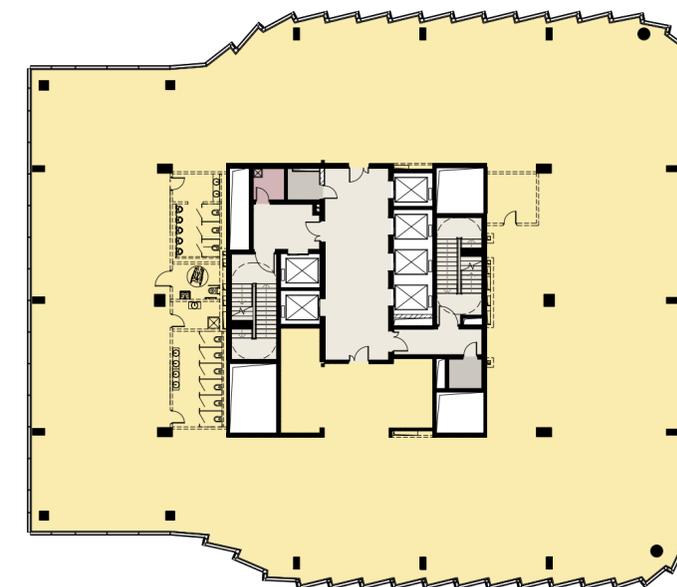
- ★ Индивидуальные лифты, которые поднимаются сразу из паркинга
- ★ Неповторимые виды на Замоскворечье и Москву-реку

↑
Павелецкий
вокзал

ул. Дубининская



Башня 1



Башня 2

Жуков проезд

1 520 м²
общая площадь

1 329 м²
полезная площадь офисов

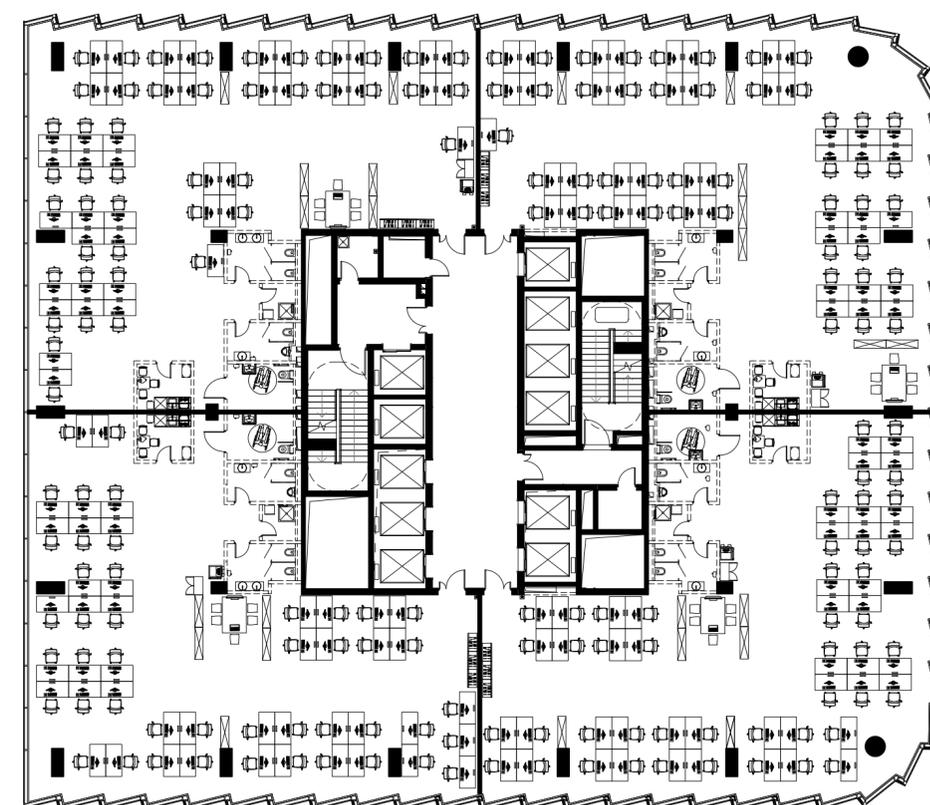
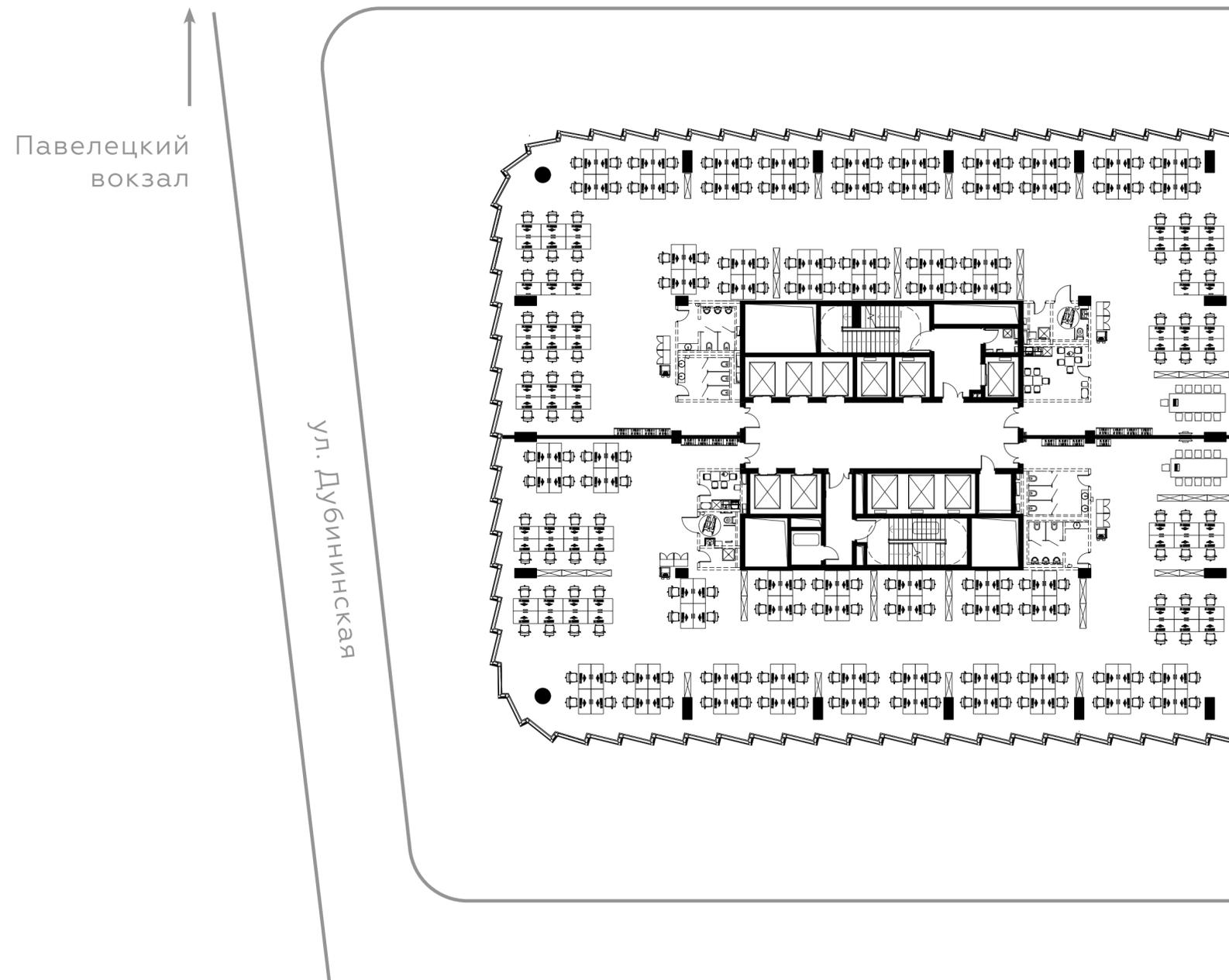
1 469 м²
общая площадь

1 279 м²
полезная площадь офисов

Тест-фит

Рассадка исходя из коэффициента

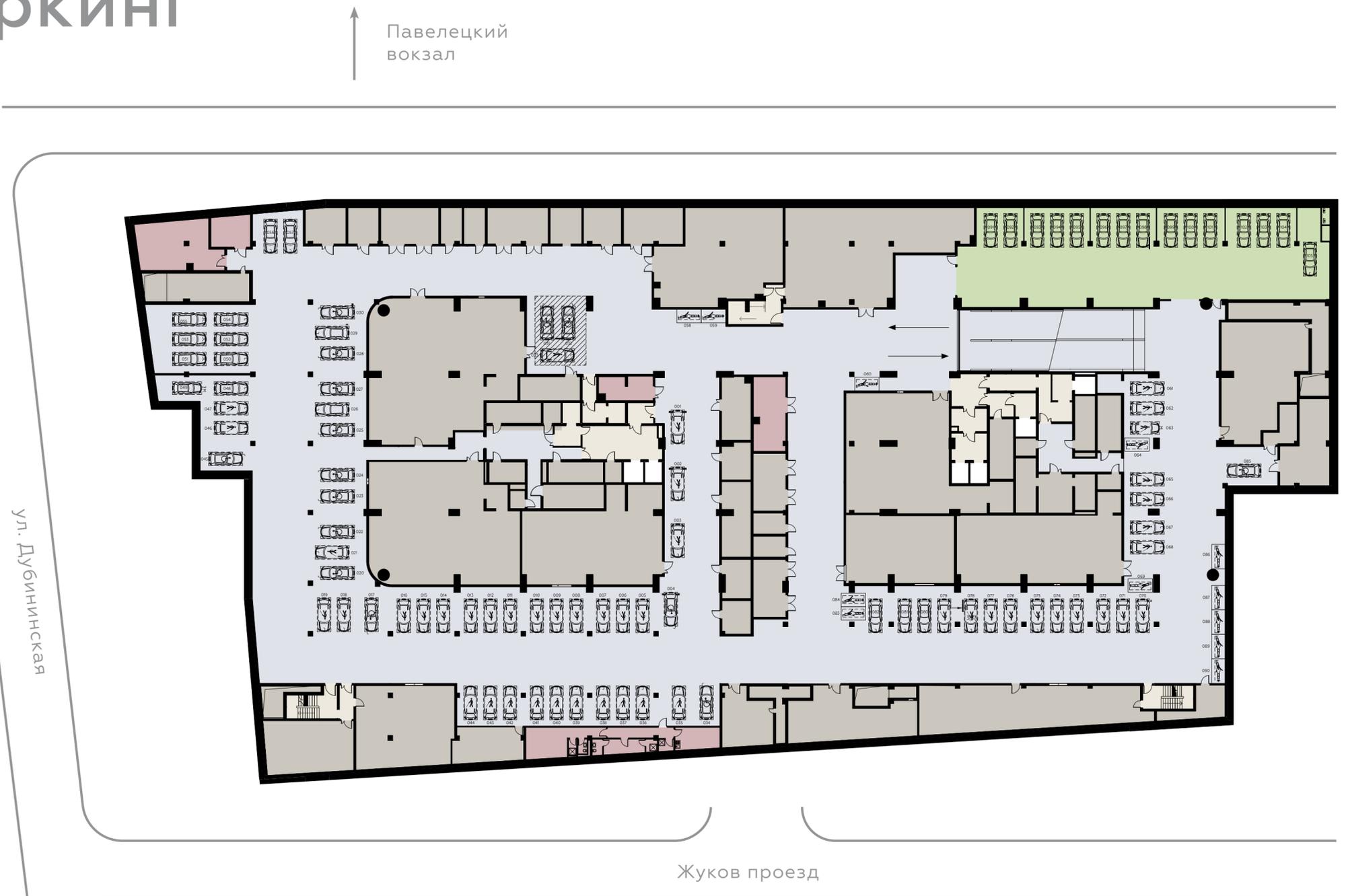
1 рабочее место на 7 м²



Подземный паркинг -1 этаж

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

95
машиномест

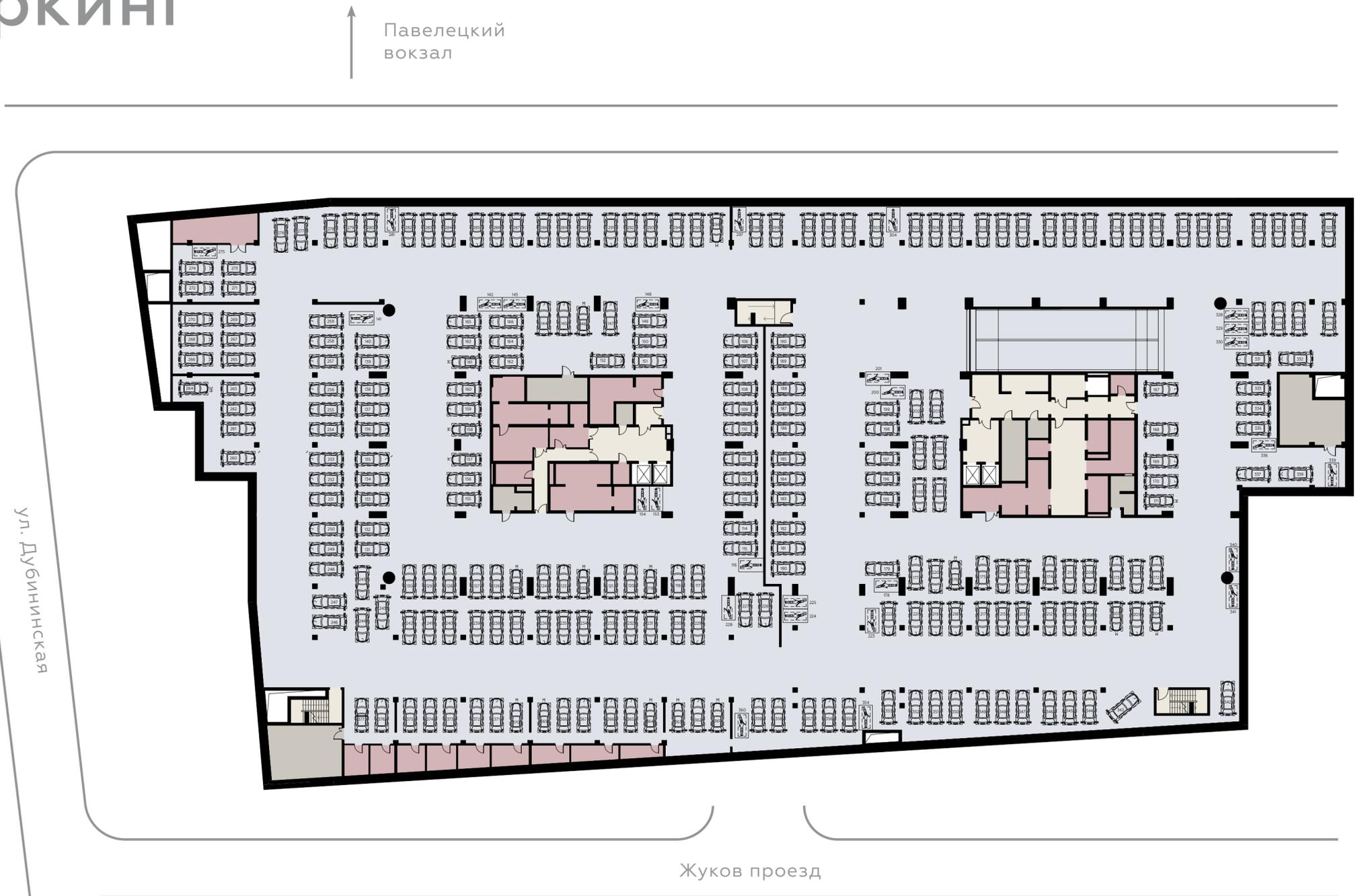


Подземный паркинг -2 этаж

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

248

машиномест

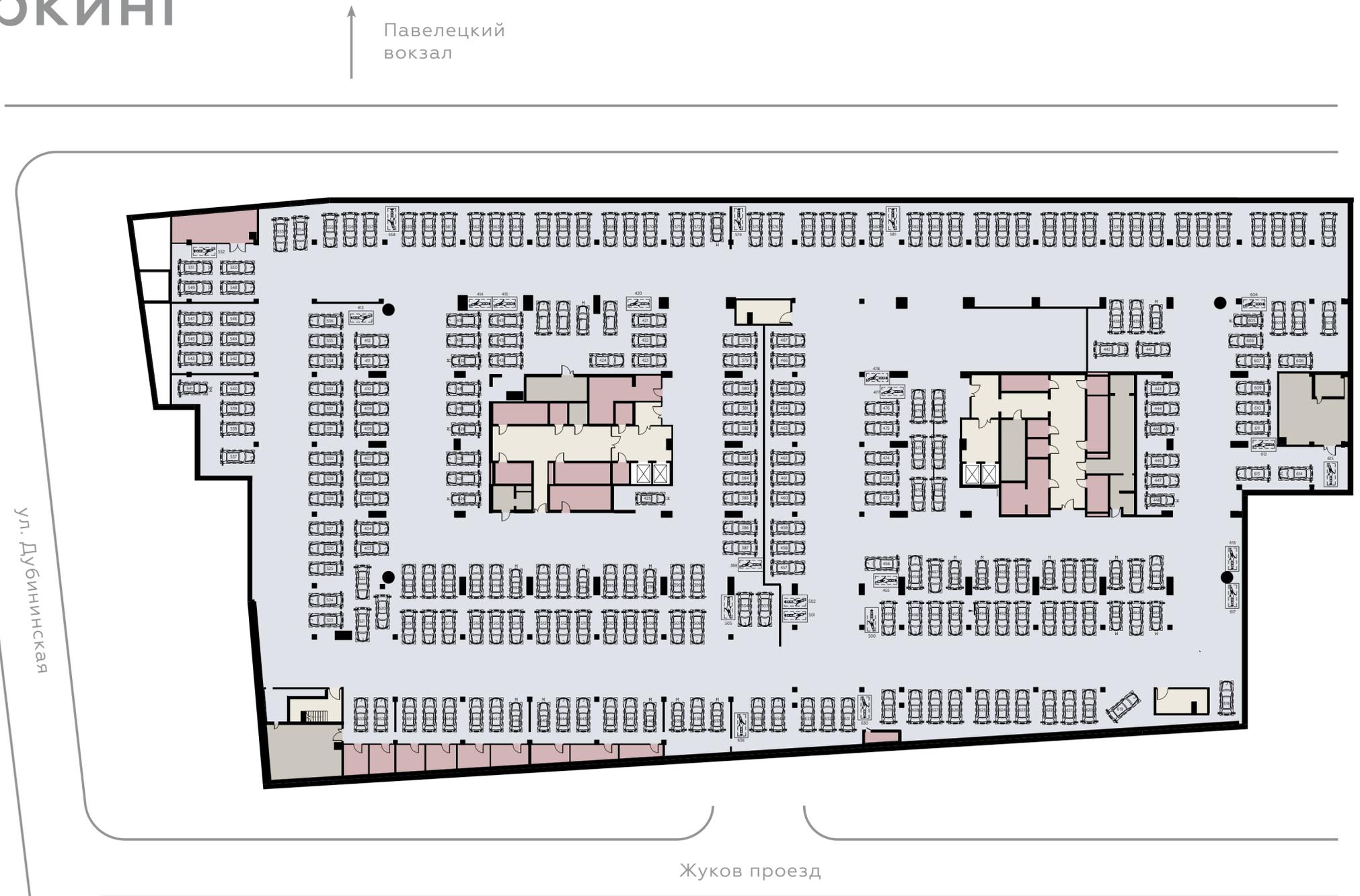


Подземный паркинг -3 этаж

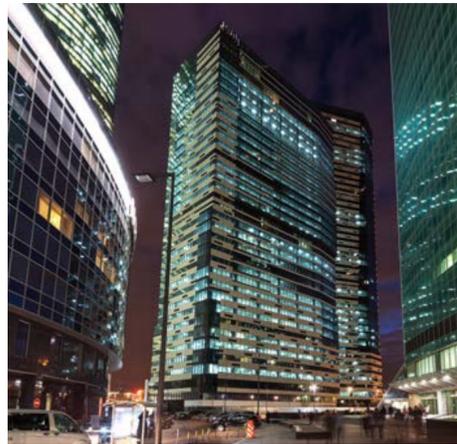
- Коридоры, холлы
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка

256

машиномест



Реализованные офисные проекты



IQ-квартал
в составе МФК

Москва,
Москва-Сити

класс А

общая площадь **122 тыс. м²**

ввод в эксплуатацию **2017**



Искра-Парк
в составе МФК

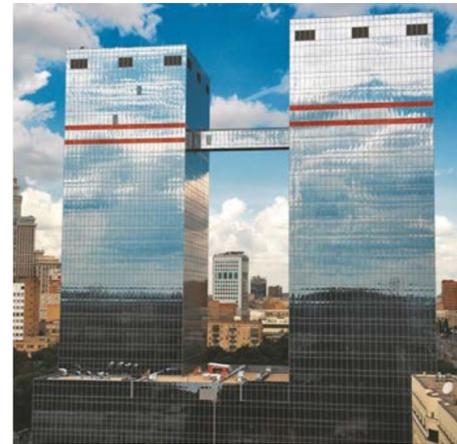
Москва,
Ленинградское шоссе

класс А

общая площадь **70 тыс. м²**

ввод в эксплуатацию **2019**

по проекту SPEECH



SkyLight
бизнес-центр

Москва,
Ленинградское шоссе

класс А

общая площадь **100 тыс. м²**

ввод в эксплуатацию **2012**



Даниловский Форт
бизнес-центр

Москва,
Даниловская набережная

класс А

общая площадь **28 тыс. м²**

ввод в эксплуатацию **2008**

по проекту Сергея Скуратова



Невская Ратуша
административно-деловой
квартал

Санкт-Петербург

класс А

общая площадь **164 тыс. м²**

ввод в эксплуатацию
I очереди и 3, 5, 6
корпусов II очереди **2022 г.**
II очередь — идет
строительство 7-9 корпусов

Контакты



Анна Шиферсон

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

+7 (903) 728-97-88



Луиза Мархиева

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

+7 (925) 173-75-73



Людмила Чернова

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

+7 (925) 721-52-61