

① линия  
БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА В · МОСКВА, СВАО

2026

# Бизнес- центр Линия

Действующий офисный комплекс из пяти строений общей площадью 11 608 м<sup>2</sup> на собственной территории в 7 461 м<sup>2</sup> с долгосрочным договором аренды земли на 49 лет.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

11 608 м<sup>2</sup>

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

7 461 м<sup>2</sup>

ПАРКОВКА

122 м/м

АРЕНДАТОРЫ

117 компаний

## КРАТКИЙ ОБЗОР

# Действующий офисный комплекс класса В в Северо-Восточном округе Москвы

Пять строений, объединённых единой огороженной территорией с круглосуточной охраной, собственным въездом и парковкой.

117 действующих арендаторов, стабильная заполняемость и подтверждённый годовой денежный поток.

Класс В

СВАО Москвы

5 строений

Огороженная территория

Своя парковка

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

11 608<sub>м<sup>2</sup></sub>

Полезная площадь пяти строений комплекса

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

7 461<sub>м<sup>2</sup></sub>

Договор с ДГИ Москвы сроком на 49 лет

ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

122

Охраняемая внутренняя парковка

АРЕНДАТОРОВ

117

Диверсифицированный пул компаний

## АРХИТЕКТУРНЫЙ КОМПЛЕКС

# Пять строений в единой инфраструктуре

Сочетание исторической классической застройки и современного офисного корпуса со светопрозрачными фасадами создаёт уникальный архитектурный ансамбль внутри одной территории.

Стр. 1		70,7 м <sup>2</sup>
Стр. 2		4 026 м <sup>2</sup>
Стр. 3		6 788 м <sup>2</sup>
Стр. 4		205 м <sup>2</sup>
Стр. 5		518,6 м <sup>2</sup>

Итого

II 608,3 м<sup>2</sup>

СОВРЕМЕННЫЙ КОРПУС

# Светопрозрачные фасады и большие планировки

Главный офисный корпус площадью 6 788 м<sup>2</sup> с панорамным остеклением, гибкими этажными планировками и грузопассажирскими лифтами OTIS.



## ПАРАДНЫЙ ВЪЕЗД

# Закрытая территория с охраной

Единый въезд с КПП, шлагбаумом и собственным павильоном охраны. Круглосуточное видеонаблюдение и контроль доступа на территорию комплекса.

- 01 Огороженная территория с единым КПП
- 02 Шлагбаум и контроль въезда 24/7
- 03 122 парковочных места внутри периметра
- 04 Система видеонаблюдения по периметру

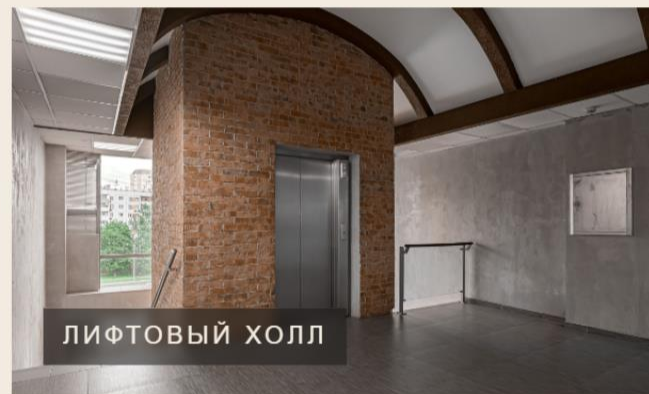
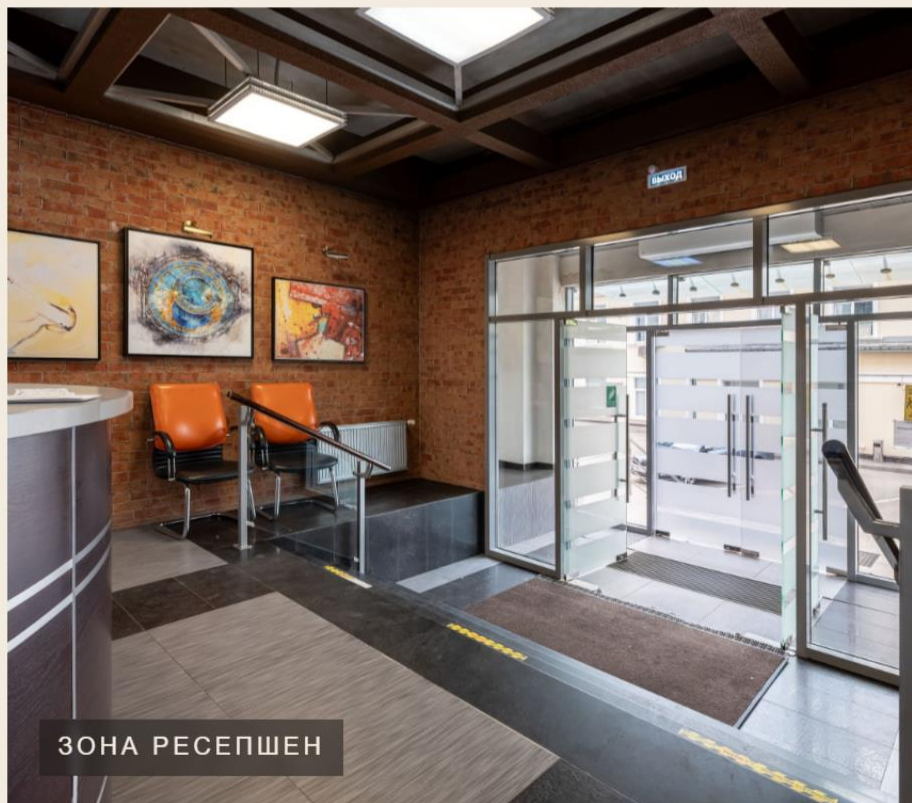
главный холл

# Лобби с ресепшен и арт-галереей

Авторский интерьер с открытой кирпичной кладкой, кессонным потолком и постоянной экспозицией произведений искусства — узнаваемое лицо комплекса.

ВНУТРЕННИЕ ПРОСТРАНСТВА

# Общественные зоны и инфраструктура для арендаторов



## ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

# Готовая инфраструктура комплекса

Все ключевые инженерные системы установлены, обслуживаются и обеспечивают непрерывную работу 117 арендаторов и общественных зон комплекса.

<p>01</p> <h2>2 ЦТП</h2> <p>Центральные тепловые пункты для распределения тепла по строениям</p>	<p>02</p> <h2>2 электрощитовые</h2> <p>Собственные распределительные пункты электроснабжения</p>	<p>03</p> <h2>Лифт OTIS GEN 2</h2> <p>Грузопассажирский лифт, 2006 г. — основной корпус</p>
<p>04</p> <h2>Лифт OTIS VF-MRL</h2> <p>Лифт без машинного помещения, модель 2000 / монтаж 2005</p>	<p>05</p> <h2>СОУЭ II типа</h2> <p>Система оповещения и управления эвакуацией</p>	<p>06</p> <h2>Видеонаблюдение</h2> <p>Камеры по периметру территории и в общественных зонах</p>
<p>07</p> <h2>Рекламная конструкция</h2> <p>Вывеска и медиа-носители на кровле — дополнительный доход</p>	<p>08</p> <h2>Оборудование провайдеров</h2> <p>Готовые точки подключения телеком-операторов</p>	<p>09</p> <h2>Погрузчик Locust L752</h2> <p>Собственная техника для обслуживания территории</p>

## ДОГОВОРЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

# Прямые договоры с поставщиками ресурсов

Все коммунальные услуги подключены и оплачиваются по долгосрочным договорам с городскими поставщиками — риск перебоев минимален.

ПОСТАВЩИК	РЕСУРС	ОБЪЁМ	ЕДИНИЦА
МОЭК	Тепловая энергия — все здания комплекса	3 030,924	Гкал · договорной
Мосэнергосбыт	Электроснабжение	717,44	кВт
Мосводоканал	Водоснабжение, канализация и сточные воды	—	по факту

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

# Долгосрочный договор аренды на 49 лет

Участок находится в долгосрочной аренде у Департамента городского имущества города Москвы. Категория ВРИ допускает как общественно-деловое, так и производственное использование.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

7 461 м<sup>2</sup>

СРОК АРЕНДЫ

49 лет

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества Москвы

ВРИ

Смешанное размещение общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7 и 1.2.9)



ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК КОМПЛЕКСА

# Подтверждённая годовая выручка и ежемесячная арендная база

ГАП · 2025

116 млн ₽

Годовой арендный поток комплекса по итогам 2025 года, безналичные поступления.

МАП · 2026

10,4 млн ₽

Месячный арендный поток на текущую дату, безналичные расчёты.

117

арендаторов — диверсифицированный пул компаний

15 128 ₽/м<sup>2</sup>год

средняя действующая ставка аренды в БЦ «Линия»

## АРЕНДНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

# Ставка комплекса ниже среднерыночной по СВАО

БЦ «ЛИНИЯ» · СЕЙЧАС

# 15 128

₽ за м<sup>2</sup> в год · средняя действующая ставка

СВАО · СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ

# 16 952

₽ за м<sup>2</sup> в год · рынок офисов округа

Текущая средняя ставка БЦ «Линия» на 11% ниже средневзвешенной по округу — это закладывает прозрачный потенциал индексации и роста доходности без капитальных вложений.

## ПОТЕНЦИАЛ РОСТА СТАВКИ

При выравнивании со средним по округу — дополнительный доход на всю заполненную площадь

# +1 824

 ₽/м<sup>2</sup> · ГОД

# Готовы к детальному разговору

---

ОБЪЕКТ

Бизнес-центр «Линия»

Москва, СВАО · класс В