



ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА
«МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»
СТАРТ ПРОДАЖ

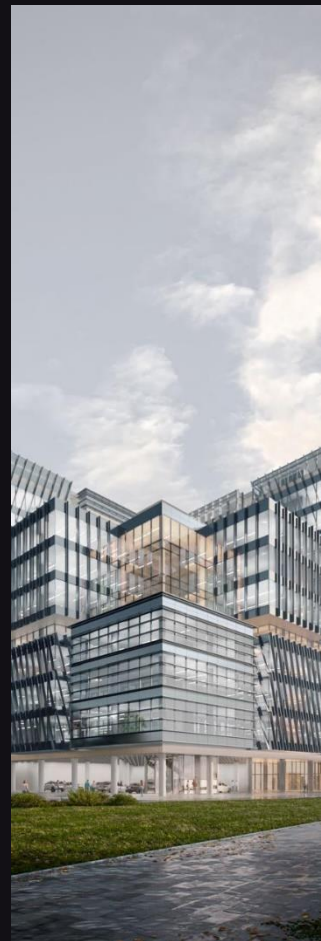
18 746,41 м²

РВ 1 кв. 2026 г



БИЗНЕС-ЦЕНТР «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

- Отдельно стоящее, монообъемное 11-этажное здание.
- Уникальная архитектура — 23 блока кубической формы.
- Террасы и атриум со светопрозрачным куполом.
- Удобные планировки, VIP-парковка на уровне 1 этажа.
- Территория «Большого Сити». Объект не входит в КРТ.
- Сильное окружение — граничит с новым дата-центром (45 МВт).
- В непосредственной близости проекты с новой инфраструктурой: жилой, коммерческой, социальной.

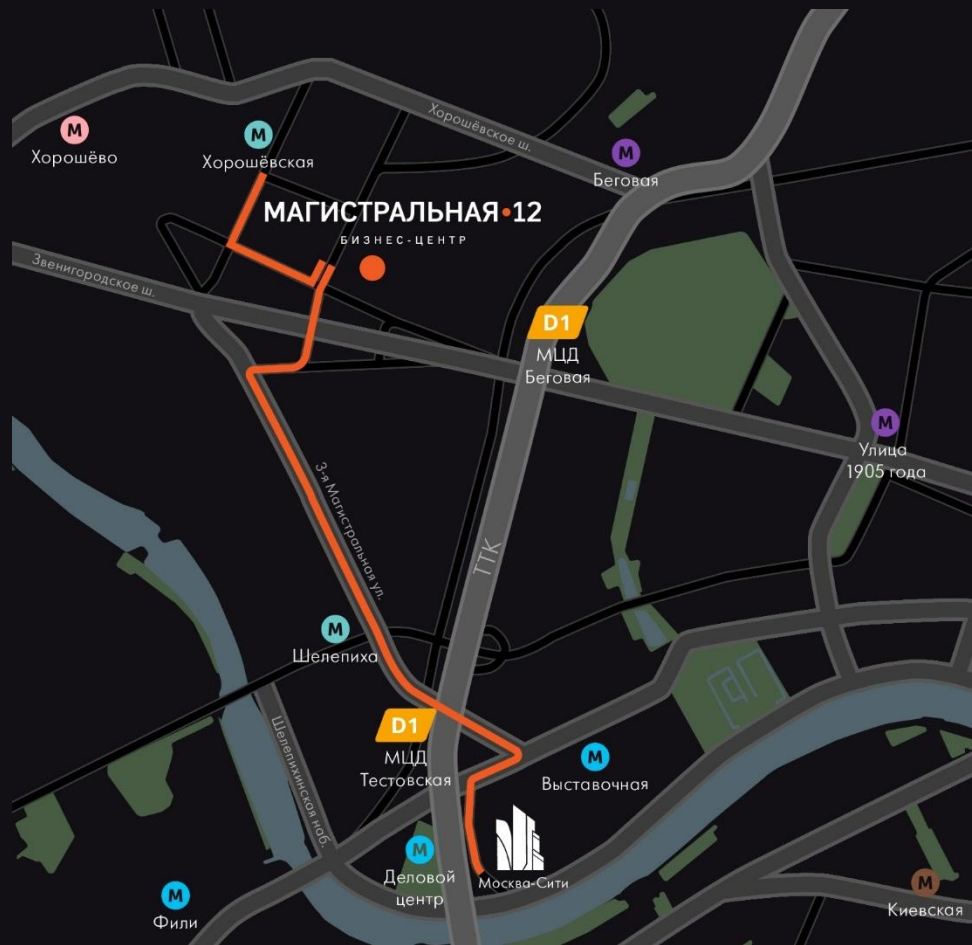


РАСПОЛОЖЕНИЕ



Москва, 5-я Магистральная
улица, владение 4.

- Развивающийся бизнес-район «Большого Сити», 5 минут от «Москва-Сити».
- Удобный съезд с ТТК и Звенигородского шоссе.
- 1,1 км (12 мин. пешком) до станции м. «Полежаевская», «Хорошёвская» (БКЛ).
- 1,6 км (18 мин. пешком) до станции м. «Беговая».
- 1,1 км до ТТК.
- 3,0 км до «Москва-Сити».
- 4,3 км до Ленинградского проспекта.



БИЗНЕС-ЦЕНТР «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12» В ЦИФРАХ

18 746 м²

ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ

11 этажей

ВЫСОТНОСТЬ
БИЗНЕС-ЦЕНТРА

14 827 м²

КОММЕРЧЕСКАЯ
ПЛОЩАДЬ

1 494 чел.

ВМЕСТИМОСТЬ
ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

160 м/м

СОБСТВЕННАЯ НАЗЕМНАЯ
ПАРКОВКА

2 МВт

ВЫДЕЛЕННАЯ
МОЩНОСТЬ

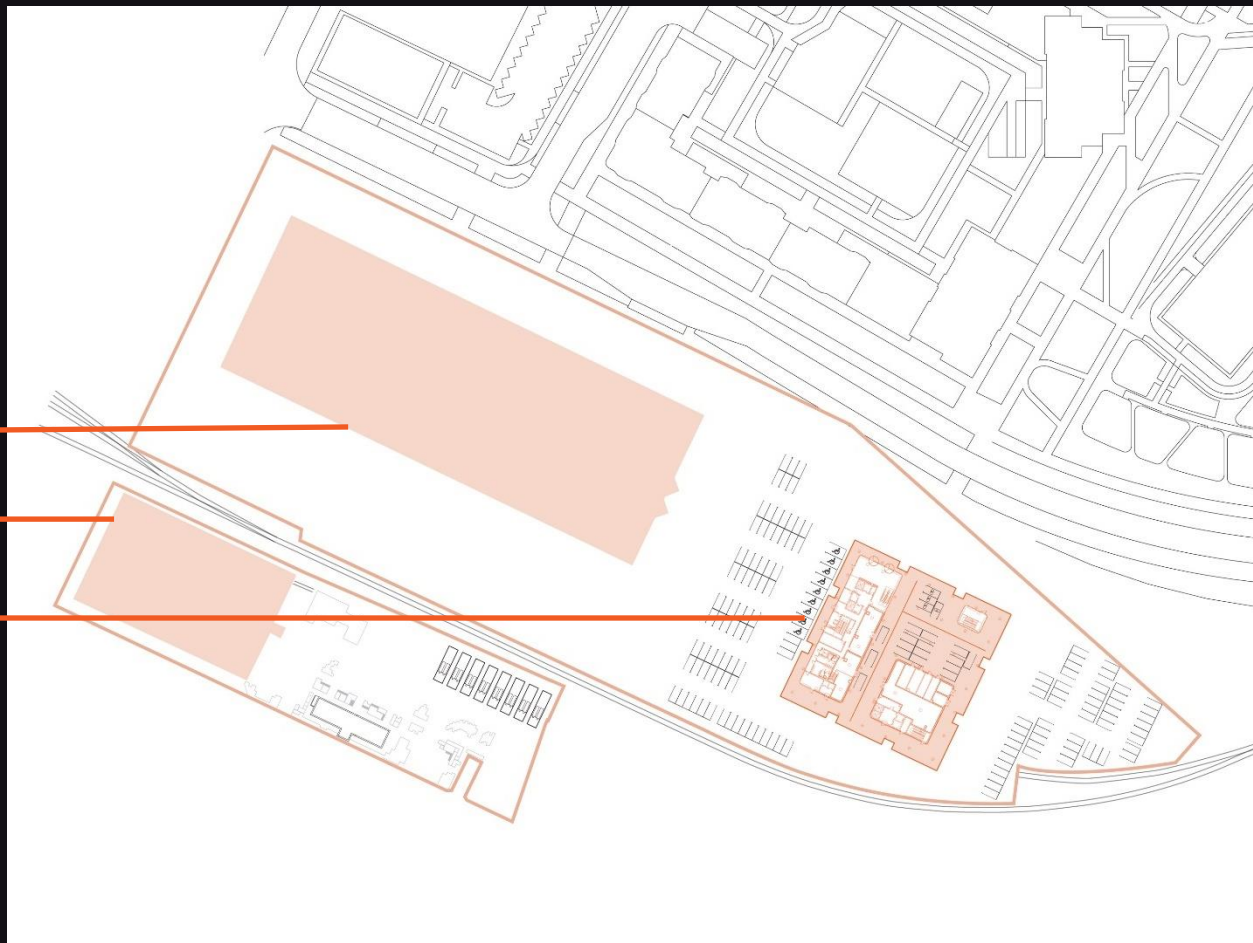
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 1,2 ГА

ЦОД 2
(3 квартал 2027 г)

ЦОД 1
(3 квартал 2024 г)

БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»
(1 квартал 2026 г)

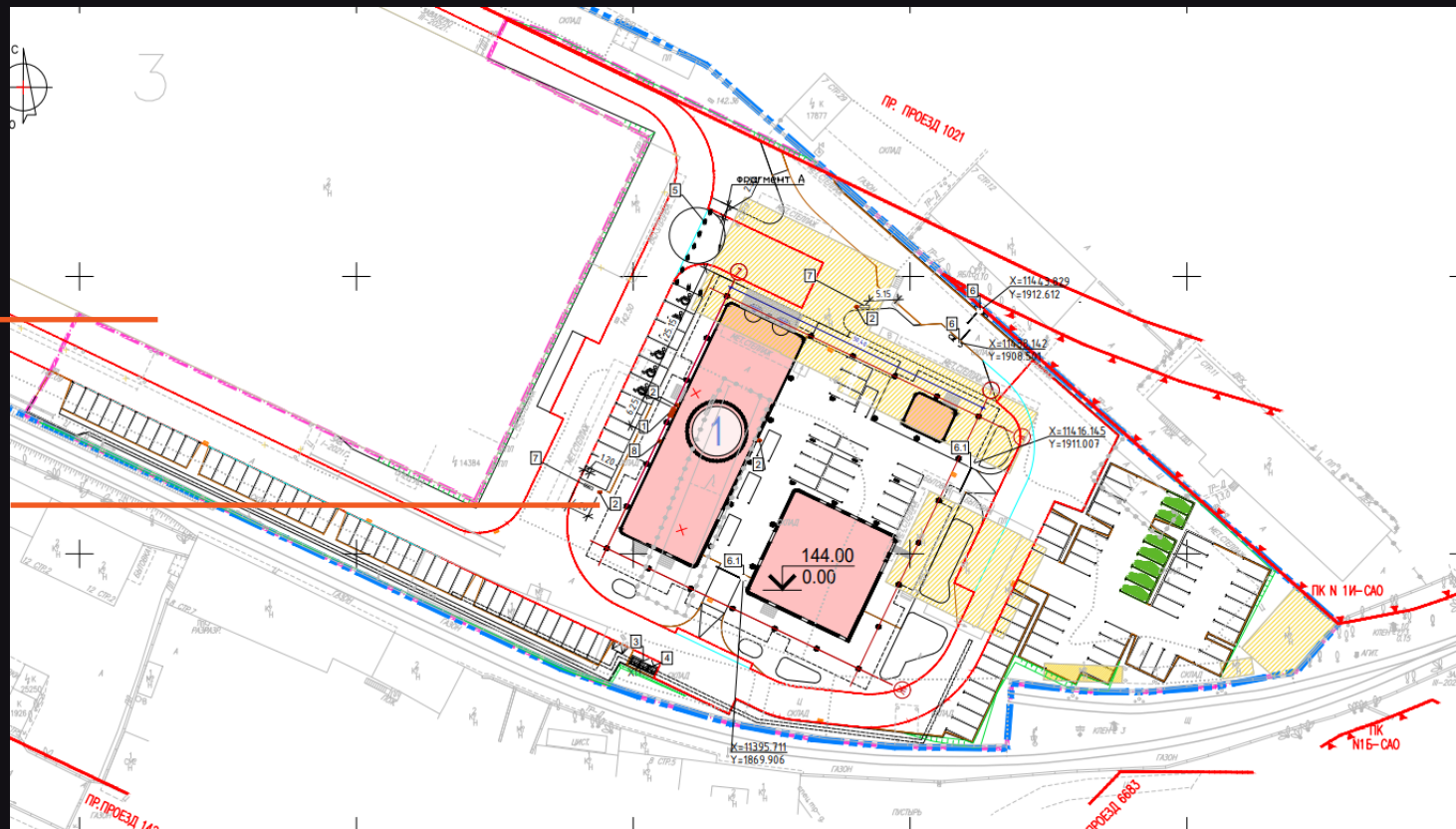
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:09:0005012:9.
ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-48-2023-8157-0.



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 1,2 ГА

ЦОД 2
(3 квартал 2027 г)

БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»
(1 квартал 2026 г)



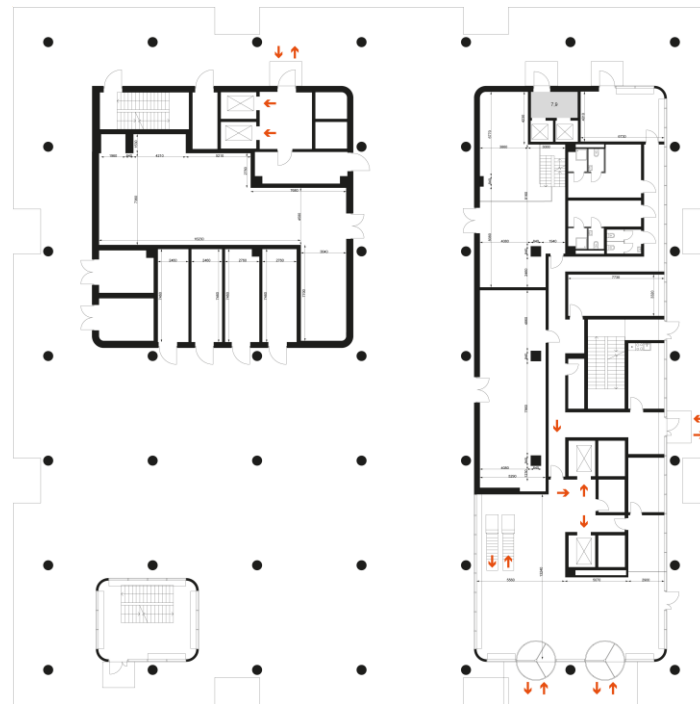
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

VIP-ПАРКОВКА НА 19 М/М

Входная группа
для клиентов БЦ



1 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 1

Площадь: 1273 м²

Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:

150 рабочих мест

КАФЕ

Площадь: 319,4 м²

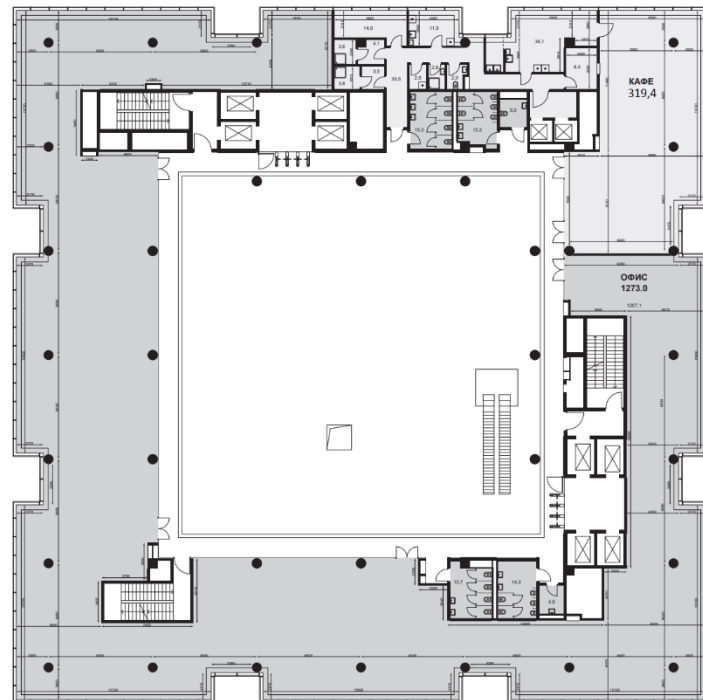
Высота потолка: 4,05 м

Эл.мощность: 34 кВт

Обеденный зал на 80
посадочных мест



2 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 2

Площадь: 1849,7 м²

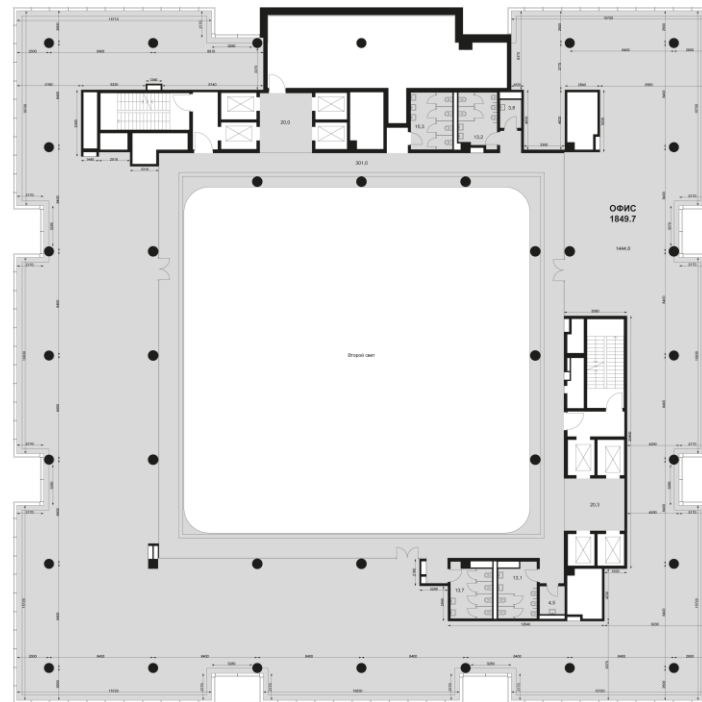
Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:

182 рабочих места



3 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 3

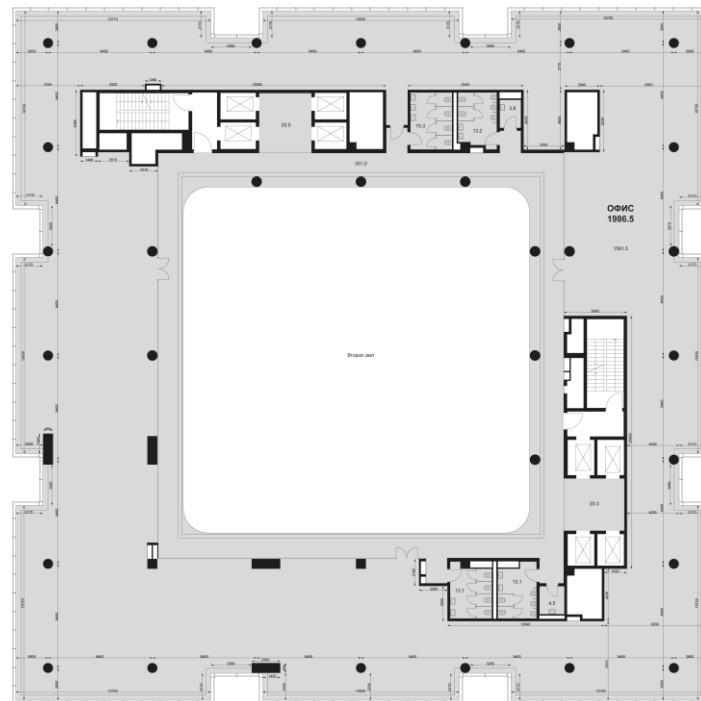
Площадь: 1966,4 м²

Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:
197 рабочих мест



4 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 4

Площадь: 1286,5 м²

Высота потолка: 4,3 м

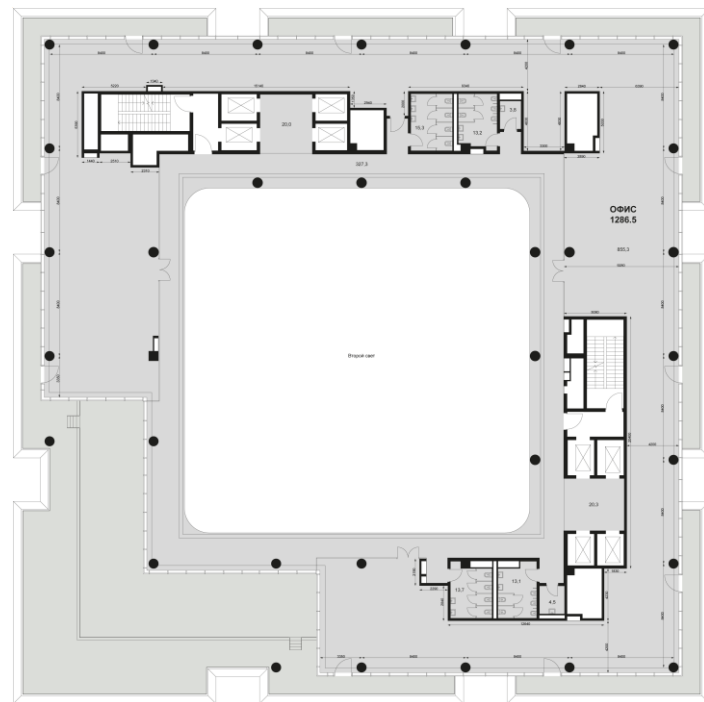
Расчетная вместимость:

107 рабочих мест

Есть выход на террасу
и балконы общей площадью
584 кв.м



5 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 5

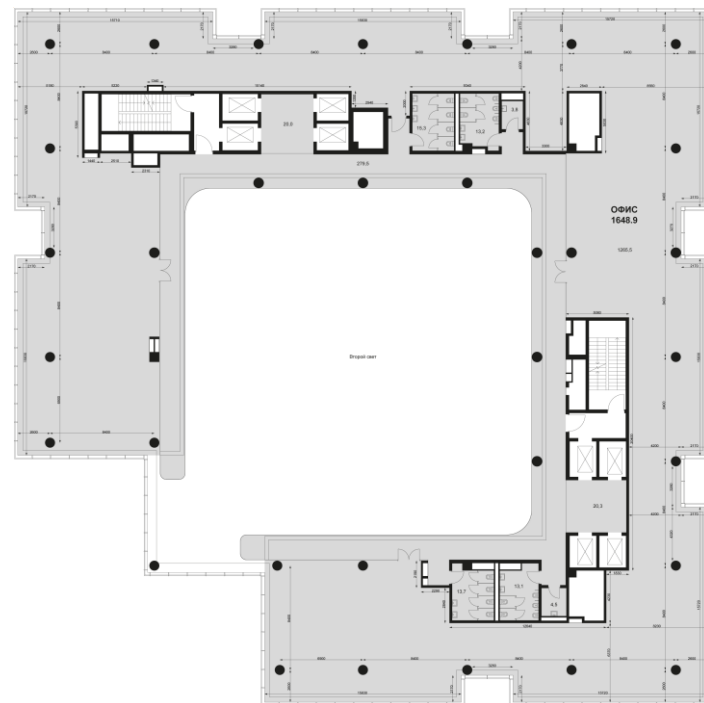
Площадь: 1648 м²

Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:
158 рабочих мест



6 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 6

Площадь: 1648 м²

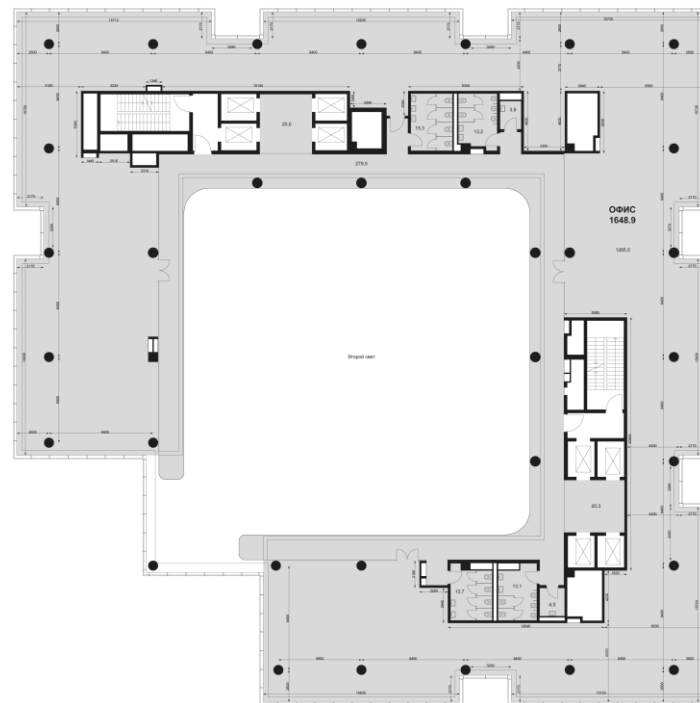
Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:

158 рабочих мест



7 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 7

Площадь: 1644,8 м²

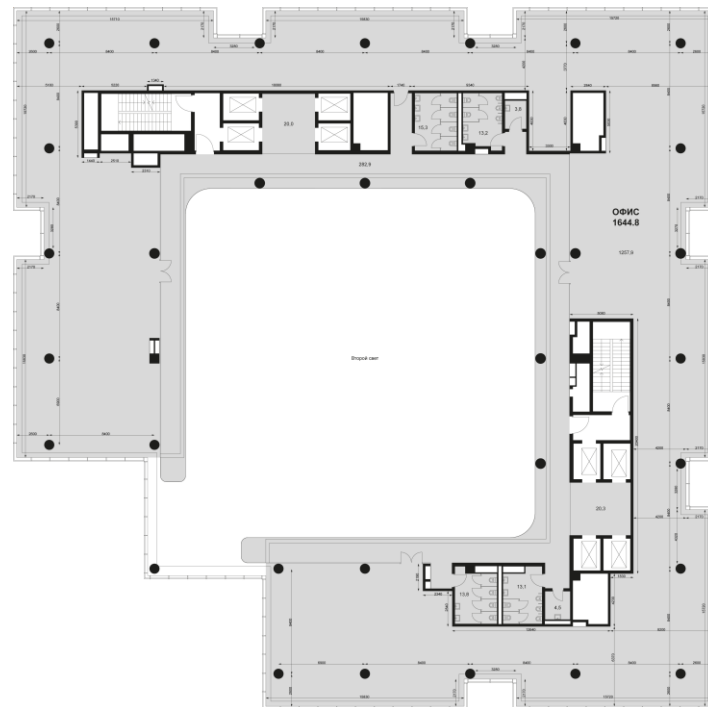
Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:

157 рабочих мест



8 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 8

Площадь: 806,5 м²

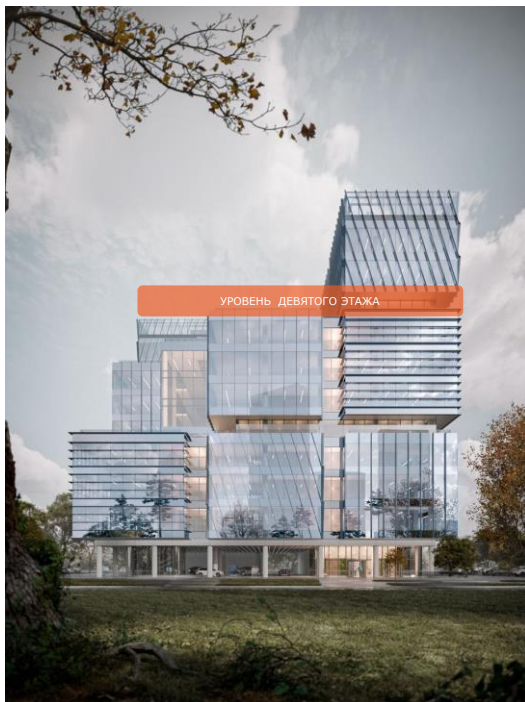
Высота потолка: 4,3 м

Расчетная вместимость:

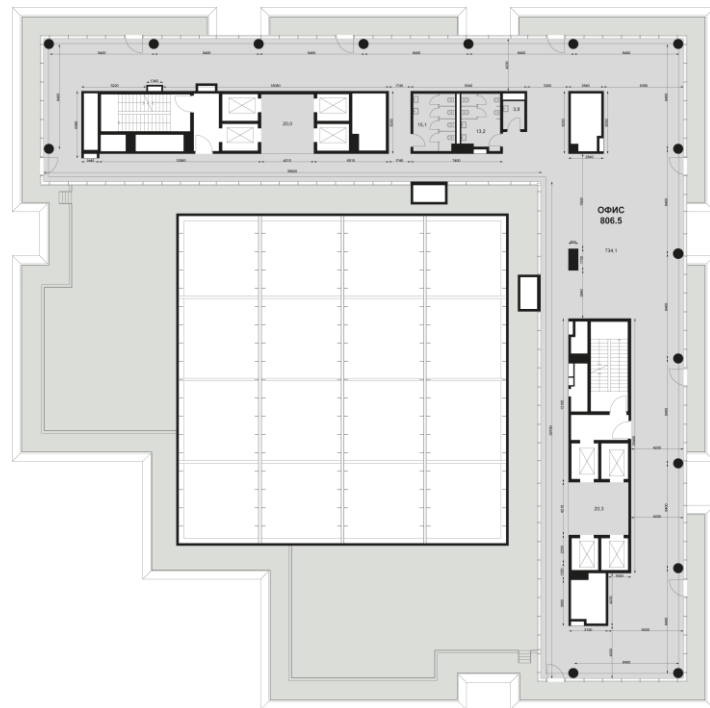
91 рабочих мест

Есть выход на террасу
и балконы общей площадью

825 кв.м



9 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 9

Площадь: 1191,6 м²

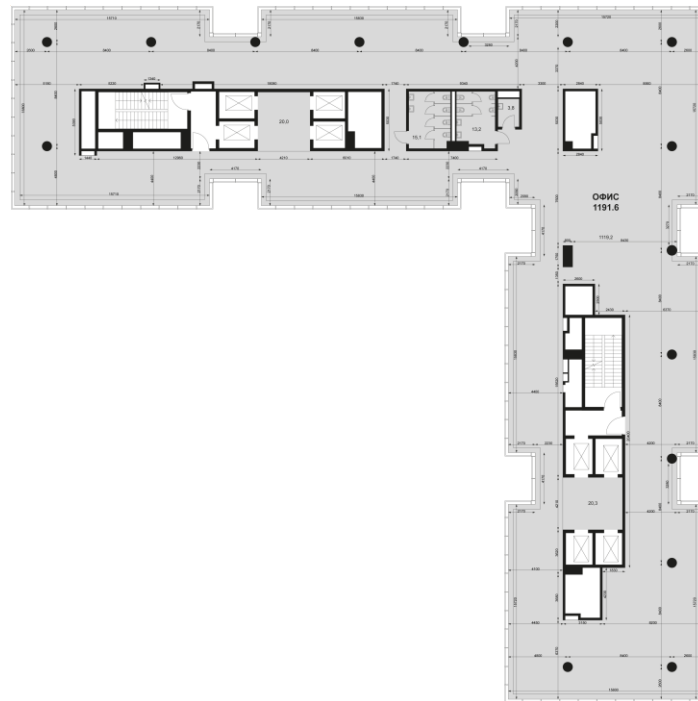
Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:

140 рабочих мест



10 этаж



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»

ОФИС 11

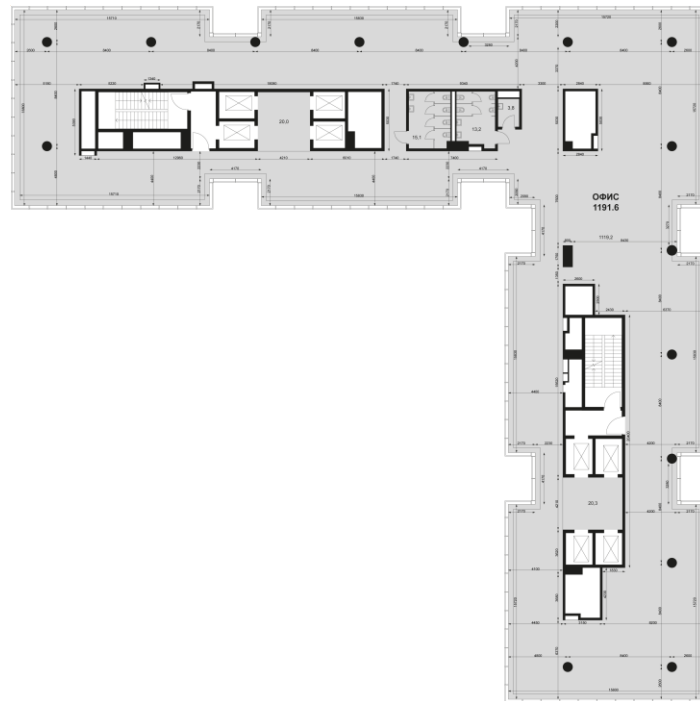
Площадь: 1191,6 м²

Высота потолка: 4,1 м

Расчетная вместимость:
140 рабочих мест

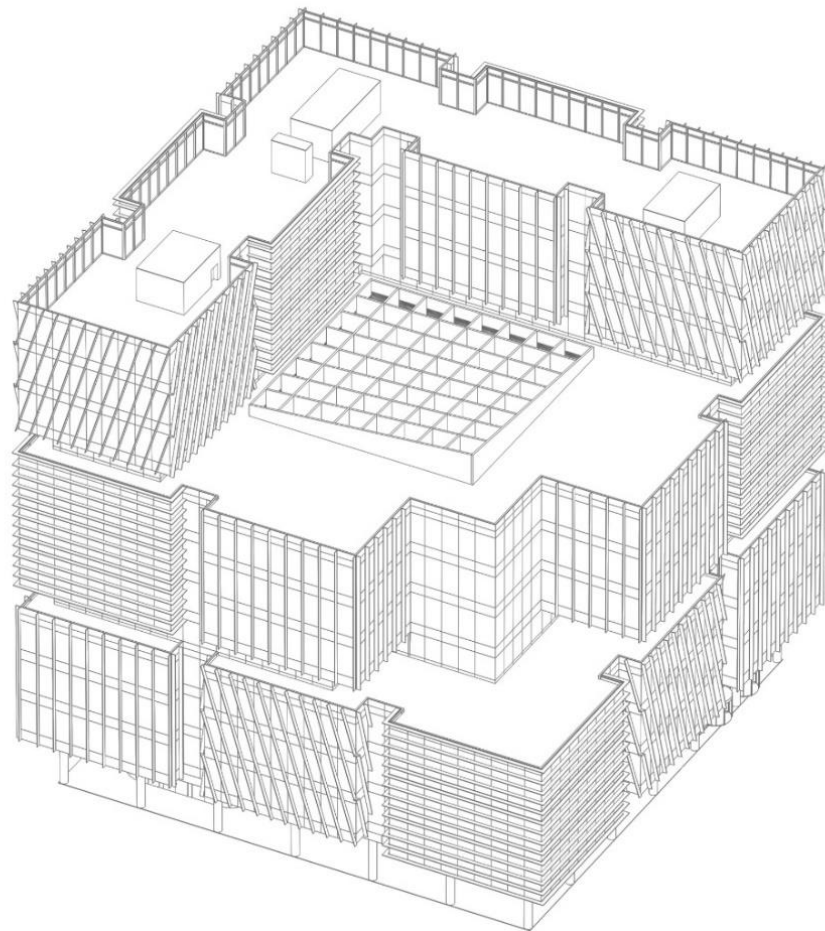


11 этаж



ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ БЦ

- Основные узлы инженерных систем размещены на 1 этаже и на кровле.
- Оптимальная компоновка инженерных систем для удобной нарезки помещений.
- Системы вентиляции кондиционирования с поддержанием постоянной температуры 20 °С.
- Воздухообмен — 60 м³/чел./час.
- Подведенная мощность — 2 МВт.
Возможность выделения по первой категории.
- Два взаимно резервирующих ввода водопровода от кольцевой городской сети для беспереывного водоснабжения.
- Присоединение к тепловым сетям централизованного теплоснабжения через автоматизированный индивидуальный тепловой пункт.



КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПРОДАЖА ЕДИНЫМ ЛОТОМ

- Общая площадь — 18 746,41 м²:
- отделка — shell&core.

СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ: 6 748 707 600 ₽, вкл. НДС.

ЦЕНА: 360 000 ₽ /м², вкл. НДС.

РНС: 77-09-021792-2024 от 01.11.2024,
ведется строительство в соответствии с графиком.



ПАРКОВКА

- Парковка на 141 м/место
- Места с зарядкой электромобилей
- VIP- парковка на 19 м/мест
- Бесплатные городские парковки по периметру



ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОФИСОВ

- Панорамное остекление в пол.
- Шаг колонн 8,4 x 8,4 м.
- Отделка — shell&core.
- Энерговооруженность – 100 Вт/м²
- 3 отдельных лифтовых группы, в т.ч. 8 грузопассажирских лифтов.
- Эксплуатируемая кровля на 5, 9 этажах в виде террас.
- Точки подключения к центральным системам вентиляции и кондиционирования заведены в блоки.
- Просторная входная группа. Высота 1-го этажа — 6,75 м (пол/пол).
- Атриум для мероприятий.



ГК ФСК - ДЕВЕЛОПЕР БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»



>700

тыс. м² введено
в эксплуатацию
в 2023 году

>8 000

мест
в детских
садах и школах

>19

млн м²
совокупный
объем проектов
за 19 лет

64 года

1-й ДСК
основан
в 1961 году

1000

железобетонных
конструкций
в день

85

реализованных
объектов
с 1997 года

ТОП-10 НАДЁЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ СТРАНЫ ПО ВЕРСИИ Forbes

1

ЛИДИРУЮЩИЕ
ПОЗИЦИИ
НА РЫНКЕ РФ

2

ВЕРТИКАЛЬНО
ИНТЕГРИРОВАННАЯ
БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

3

ФОКУС НА ЖИЛЬЕ
КОМФОРТ-
И БИЗНЕС-КЛАССА

4

УСТОЙЧИВОЕ
ФИНАНСОВОЕ
ПОЛОЖЕНИЕ

ПЛАН РАЗВИТИЯ РАЙОНА И ДОРОЖНОЙ СЕТИ

БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»
(Сдача объекта — 1 квартал 2026 г.)

В непосредственной близости
проекты с новой инфраструктурой:

- Жилая
- Коммерческая
- Социальная



ПЛАН РАЗВИТИЯ РАЙОНА И ДОРОЖНОЙ СЕТИ

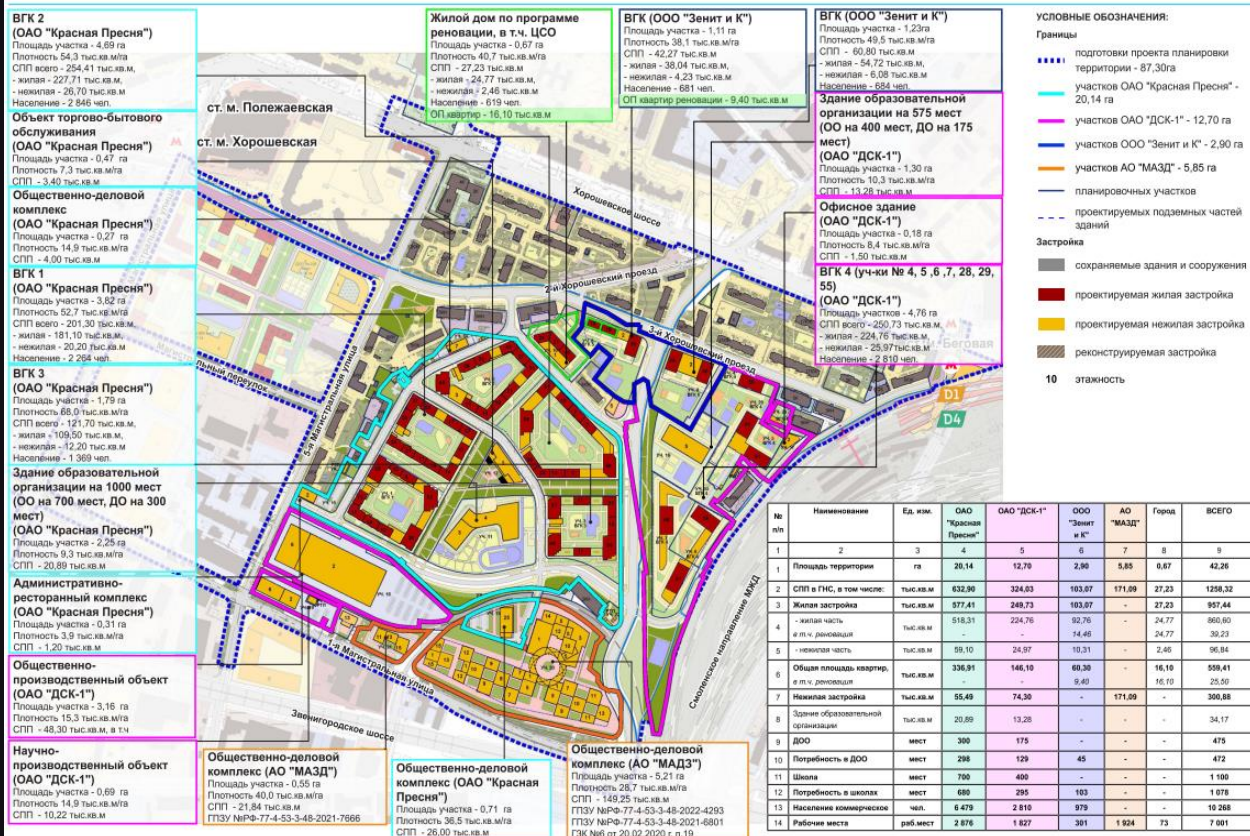
БЦ «МАГИСТРАЛЬНАЯ 12»
(Сдача объекта — 1 квартал 2026 г.)

В непосредственной близости проекты с новой инфраструктурой:

- Жилая
- Коммерческая
- Социальная



ЭСКИЗ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

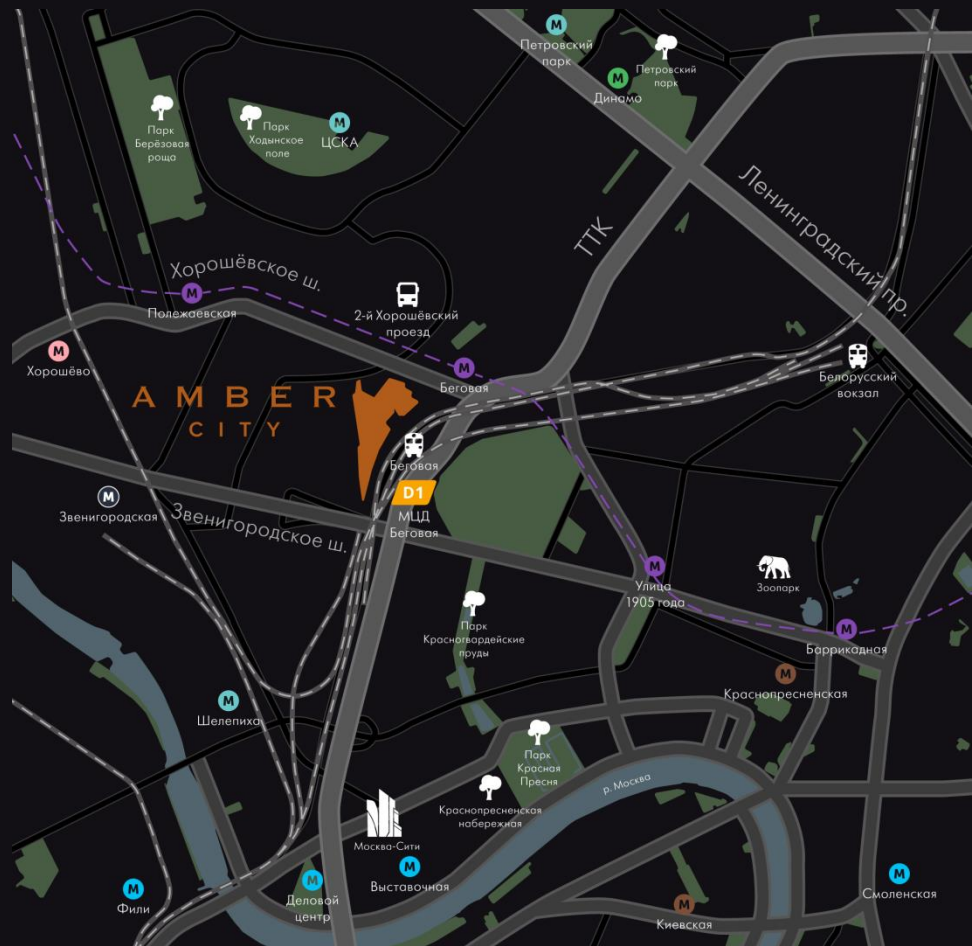


ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

СИЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ НОВЫЙ ПРОЕКТ ПРЕМИУМ-КЛАССА AMBER CITY

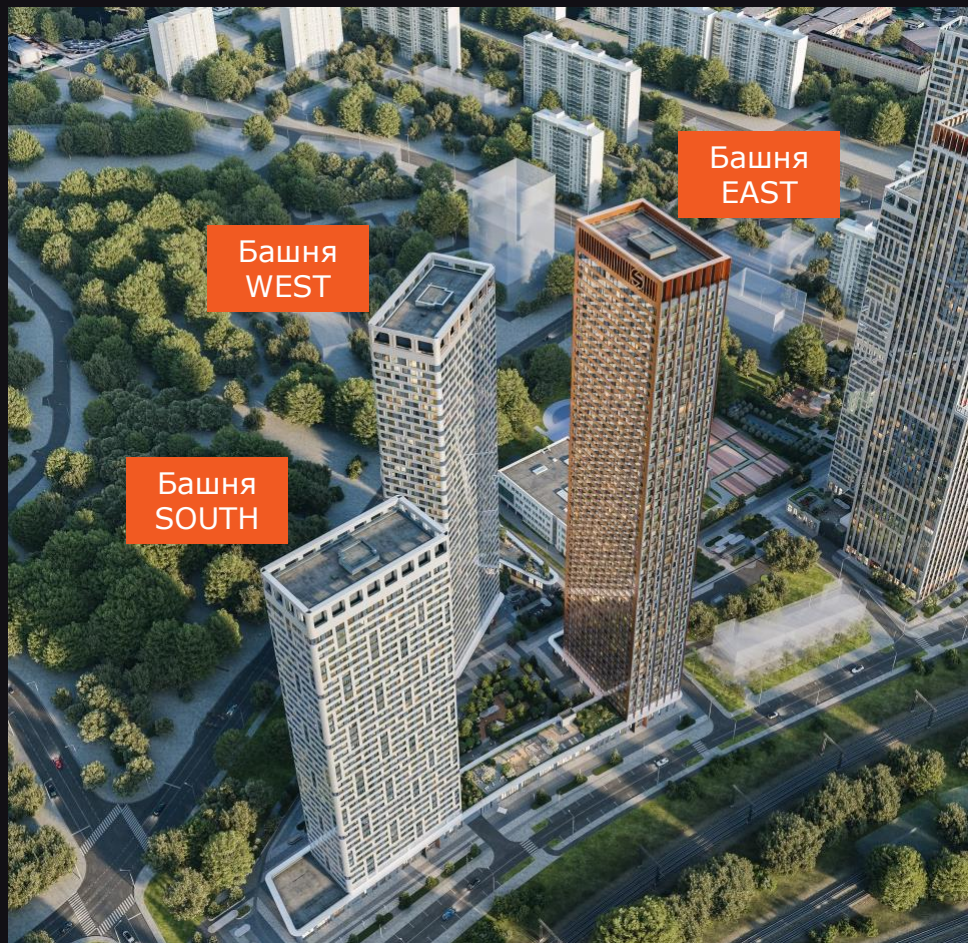
- 6 жилых корпусов
- 3 510 квартир
- подземные паркинги
- социальная инфраструктура
- коммерческие помещения

Срок сдачи всего проекта – после 2030 года



СИЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА AMBER CITY

- Три башни переменной этажности от 39 до 57 этажей с единым двухуровневым подземным паркингом:
Amber EAST
Amber WEST
Amber SOUTH
- 1 988 квартир
- Более 40 коммерческих помещений площадью больше 4 000 м², высота потолков 4,5 м
- Школа и детский сад на 575 мест
- Срок сдачи: 2027 год



СИЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА AMBER CITY

- Реконструкция улично-дорожной сети ул. Розанова (парковка, расширение улицы, велосипедная дорожка)
- Благоустройство территории



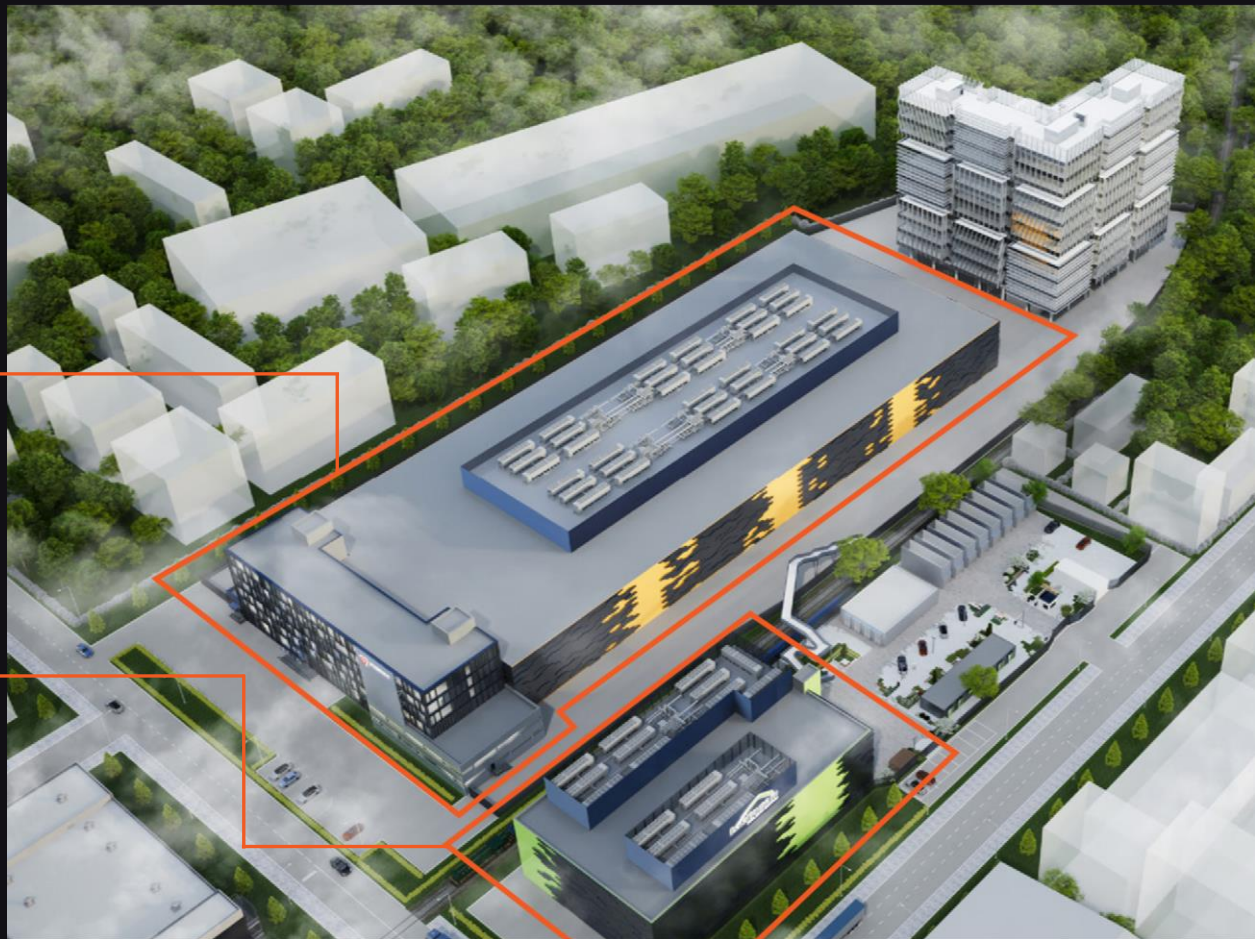
СИЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ КРУПНЫЙ ДАТА ЦЕНТР

ЦОД 2

Сдача объекта — 3 квартал 2027 г.

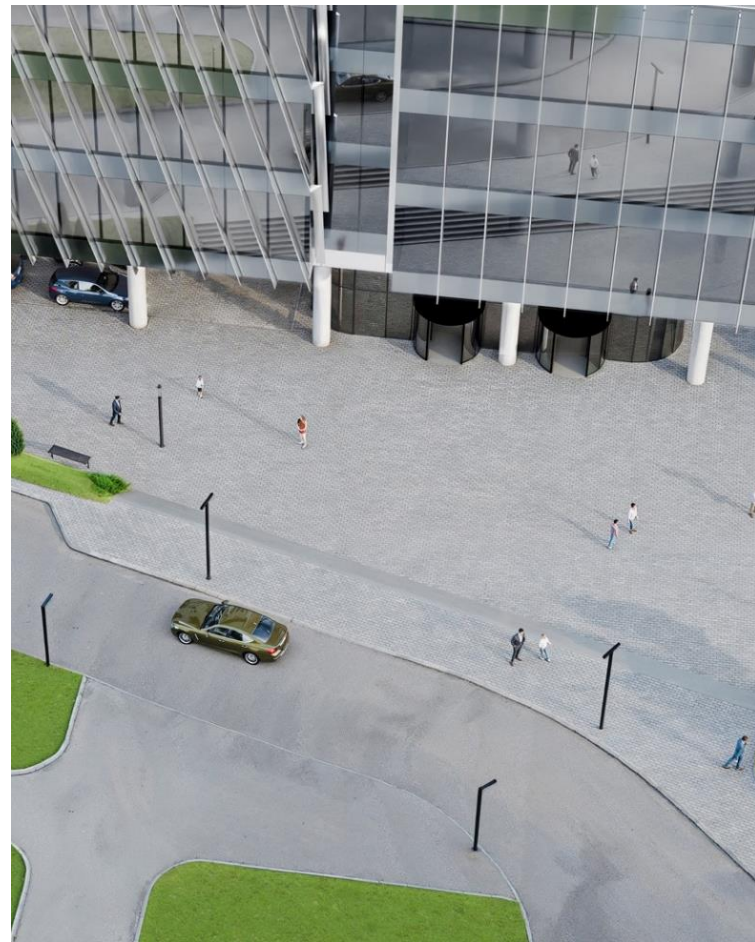
ЦОД 1

Сдача объекта — 3 квартал 2024 г.











КОНТАКТЫ



 ЛЮДМИЛА
ВОЛКОВА


Менеджер отдела реализации
коммерческой недвижимости

 VolkovaLV@fsk.ru

 +7 (926) 170-86-16


+7 (495) 995-88-80



 АНАСТАСИЯ
БЕЦКОВА

Руководитель отдела по реализации
коммерческой недвижимости

 BetskovaAV@fsk.ru

 +7 (903) 974-49-68

+7 (495) 995-88-80

КОНТАКТЫ



ЛЮДМИЛА
ВОЛКОВА

Менеджер отдела реализации
коммерческой недвижимости



VolkovaLV@fsk.ru



+7 (926) 170-86-16

+7 (495) 995-88-80

