



БИЗНЕС-ЦЕНТР (БЦ) № POLLARS

# Бизнес-центр «Полларс» — комплекс класса В+ от Mirax Group на Дербеневской набережной

Москва, ЮАО, Даниловский район, Дербеневская набережная, д. 11

- БЦ
- Класс В+
- Павелецкая

## Ключевые параметры

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Тип объекта         | Бизнес-центр (БЦ)                              |
| Класс               | В+                                             |
| Метро               | Павелецкая, Пролетарская, Крестьянская застава |
| Общая площадь (GBA) | 55 000 м²                                      |
| Этажей              | 16                                             |
| Год постройки       | 2006                                           |
| Парковка            | Наземная, Подземная                            |
| Машино-мест         | 200                                            |
| Девелопер           | Mirax Group                                    |

## Описание

Бизнес-центр «Полларс» — действующий офисный комплекс класса В+, введенный в эксплуатацию в 2006 году по проекту корпорации Mirax Group. Комплекс состоит из трёх корпусов переменной этажности (от 4 до 16 этажей), объединённых единой благоустроенной территорией с атриумом и садом камней на первых этажах. Общая площадь, по данным разных источников, составляет порядка 55 000–60 000 м².

## Агентство недвижимости «ФРИДОМ»

Архитектура — современная, с вентилируемыми керамогранитными фасадами и панорамным остеклением, что обеспечивает естественную инсоляцию офисных блоков. Доступны помещения с готовой офисной отделкой различных форматов планировки — от компактных блоков 100–250 м<sup>2</sup> до крупных площадей свыше 1 200 м<sup>2</sup>. Объект расположен на Дербеневской набережной в Даниловском районе ЮАО — одной из устоявшихся деловых локаций Замоскворечья. Подъезд возможен как со стороны Садового кольца по Дербеневской улице, так и со стороны ТТК по Дербеневской набережной. Пешая доступность от ближайших станций метро («Павелецкая», «Пролетарская», «Крестьянская застава») составляет 15–20 минут, на общественном транспорте — 3–7 минут. В непосредственной близости находится Павелецкий вокзал и терминал аэроэкспресса до аэропорта Домодедово, что обеспечивает удобную межрегиональную и аэропортную связность для арендаторов с распределёнными командами. Комплекс оснащён центральной системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, спринклерной системой пожаротушения и системой оповещения. Лифтовая группа представлена оборудованием OTIS — на сайте девелопера указано 2 лифта на корпус, по данным агрегаторов общая лифтовая группа на комплекс достигает 12 единиц. Телекоммуникации обеспечиваются несколькими провайдерами (МТС, Мегафон, Билайн, Транстелеком, АСВТ, Netone). Безопасность — круглосуточная охрана, СКУД, видеонаблюдение, огороженная территория. Внутренняя инфраструктура включает кафе, рестораны, столовую, минимаркет, салон красоты, фитнес, нотариуса, банкоматы и конференц-зал. «Полларс» сохраняет устойчивый спрос со стороны арендаторов среднего корпоративного сегмента за счёт сочетания умеренных арендных ставок (27 000–29 000 руб./м<sup>2</sup>/год по экспонируемым лотам, при ставках в премиальных БЦ окружения от 35 000 руб./м<sup>2</sup>/год), развитой инфраструктуры и качественной локации с видами на Москву-реку. Окружение формируют такие объекты, как «Риверсайд Тауэрс», БЦ «Дербеневская Плаза», гостиница «Swissotel Красные Холмы», что обеспечивает зрелую деловую среду. Для собственников блоков объект интересен прогнозируемым cash flow и стабильной заполняемостью; для арендаторов — возможностью получить офис класса В+ в центральной деловой локации с экономией 15–25% относительно соседних премиальных объектов.

## Особенности

- Классическая локация Замоскворечья — Дербеневская набережная — устоявшийся деловой кластер ЮАО с видом на Москву-реку и зрелым офисным окружением.
- Готовые офисные блоки — Предлагаются помещения с офисной отделкой в форматах кабинетной, open-space и смешанной планировки от 100 до 1 277 м<sup>2</sup>.
- Парковка ~200 м/м — Подземная и наземная парковка с круглосуточной охраной и контролем доступа на огороженной территории.
- Архитектура Mirax Group — Три корпуса переменной этажности с керамогранитными вентилируемыми фасадами и панорамным остеклением верхних уровней.
- Сильная внутренняя инфраструктура — На первых этажах — рестораны, кафе, столовая, минимаркет, салон красоты, фитнес, нотариус, банкоматы и конференц-зал.
- Умеренные арендные ставки — Ставки 21 000–29 000 руб./м<sup>2</sup>/год — конкурентное предложение в категории В+ для центральной деловой локации.

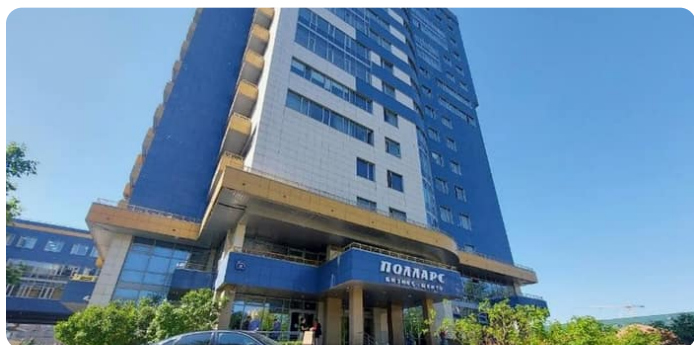
## Инфраструктура и удобства

- Даниловский район ЮАО — Историческая деловая зона Замоскворечья с устоявшимся пулом арендаторов из финансового, юридического и IT-секторов.
- Аэропортная связность — Терминал аэроэкспресса до аэропорта Домодедово в пешей доступности — критичный фактор для компаний с регулярными перелётами.
- Транспортная доступность — Три станции метро в 3–7 минутах транспортом, прямой выезд на Садовое кольцо и ТТК, близость к Павелецкому вокзалу.
- Деловое окружение — Соседство с БЦ «Риверсайд Тауэрс», «Дербеневская Плаза» и гостиницей «Swissotel Красные Холмы» формирует зрелую среду для деловых встреч.

## Агентство недвижимости «ФРИДОМ»

- Парковочный ресурс — Около 200 машино-мест на подземной и наземной парковке, что для центральной локации является конкурентным показателем.
- Сервисная инфраструктура шаговой доступности — В радиусе 5–10 минут — банки, отели, фитнес-клубы, рестораны разного ценового сегмента и набережная для прогулок.

## Фотографии



## Ваш эксперт



Начальник отдела коммерческой недвижимости

**Ковалёв Даниил Андреевич**

**+7 (495) 580-30-32**

Телефон

**+7 (495) 580-30-32**

Почта

**order@an-freedom.ru**

Главной офис «ФРИДОМ»

**Москва, Малый Власьевский пер., д. 5, стр. 8**

Страница комплекса

**<https://freedome-realty.ru/nedvizhimost/bc/pollars/>**

Пн–Пт 9:00–19:00, Сб — по договорённости, Вс — выходной

Общество с ограниченной ответственностью "Фридом Риэлти", ИНН 7704819159, ОГРН 1127747076445, 119002, г Москва, Малый Власьевский пер, д 5 стр 8. Данные обновлены 19 сентября 2026. Презентация сформирована автоматически 27 сентября 2026 г. Представленная на сайте информация не является публичной офертой.