

🕒 Создано: 04.03.2026 в 04:30

🔄 Обновлено: 04.03.2026 в 04:30

**Москва, ул. Удальцова, 1а**

**3 500 000 000 ₺**

Москва, ул. Удальцова, 1а

Улица

[улица Удальцова](#)

## Нежилое здание

Общая площадь

11273 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

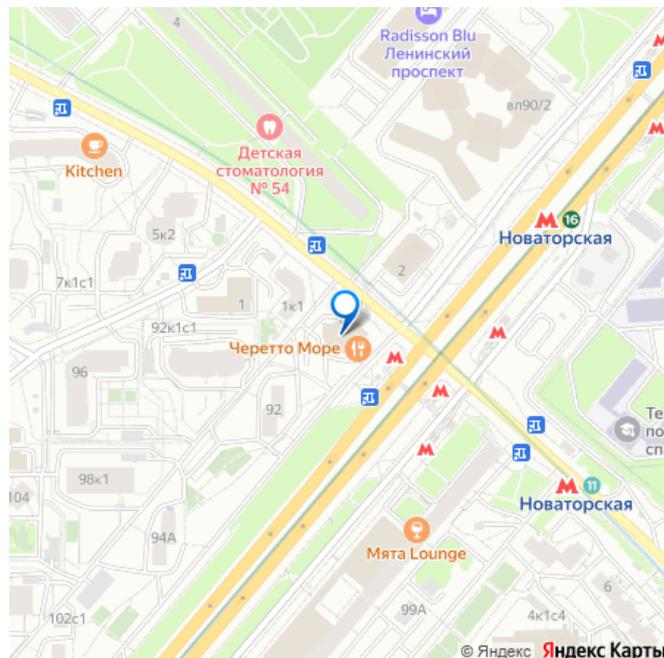
Прямая Продажа От Собственника — БЦ «Удальцова Плаза» уникальный актив в ЮЗАО с высоким потенциалом развития! БЦ «Удальцова Плаза» (ул. Удальцова, 1А) — современный бизнес-центр класса «А» с выразительной архитектурой, эффективными планировками и панорамным остеклением, расположенный на пересечении Ленинского проспекта и ул. Удальцова в самом сердце престижного района Проспект Вернадского (ЮЗАО) (Проспект Вернадского, Ленинский проспект, Профсоюзная) и всего в 100 метрах от метро Новаторская. Напротив — штаб-квартира компании «Новатэк», «Газпром трансгаз», пятизвездочный отель «Radisson

<https://move.ru/objects/9290824383>

**Дмитрий, Invest-Post**

**89251234567**

для заметок



Вlu», торгово-развлекательный центр «Рио», жилые комплексы бизнес-класса и транспортной инфраструктуры (Тпу на базе станции метро «Новаторская» Бкл (2022 г.) и «Новаторов» Троицкой линий (2024 г.)).

Описание здания: Общая площадь здания (Gba): 11 272,3 м<sup>2</sup> (в т. Ч. Подземная 2791,2 м<sup>2</sup>). Арендопригодная площадь (Gla): 8 216,60 м<sup>2</sup>. Общая площадь земельного участка — 3798 м<sup>2</sup> из которых 2935 м<sup>2</sup> — прилегающая территория (открытый паркинг на 46 мест). Этажность: 12 наземных этажей (вкл. 1 тех. Этаж, высота здания 47,7 м) 3 подземных (2 этажа паркинг и 1 тех. Этаж). Высота между перекрытиями 3,9 м. (от чистового пола до подвешенного потолка- 3,35 м.). Высота парковки: 2,75 м. Паркинг — 108 машиномест (подземный на 62 м/м, наземный на 46 м/м). Год постройки: 2008 г. (в 2023 г. Произведен ремонт фойе и прилегающей территории, замена системы кондиционирования). Несколько отдельных входов (главный — с Ленинского проспекта). Планировка: смешанная (open space, кабинеты, переговорные, Vip-офисы с апартаментами, площадь типового этажа 750 м<sup>2</sup> (легко делится на 2 крыла по 375 м<sup>2</sup> с круговым коридором на этаже). Типовой евро ремонт. Инфраструктура БЦ — ресторан Черетто, кофейня, банкоматы, рядом супермаркет «Азбука Вкуса» и рынок-гастромаркет «Ленинский». Расположение и доступность: Здание расположено на первой линии Ленинского проспекта, на пересечении с Удальцова. В 2023 г. В непосредственной близости от здания открылась новая станция метро «Новаторская» (Бкл) и в 2024 г. Откроется станция «Новаторов» (Троицкая линия). Рядом несколько остановок общественного транспорта. Расстояние до Ттк — 6 км, до Мкад — 5 км, до аэропорта

Внуково (Vko) — 25 км. Управление и эксплуатация: Внешняя УК и Чоп обеспечивают эксплуатацию здания с текущей функцией «Бизнес-центр» (Целевая ставка арендной платы на 2024 г. Составляет 40 000 руб. За 1 м2 в год вкл. Ндс и Орех): на текущий момент 100% площадей сданы в аренду различным арендаторам (Гап — 300,0 млн. Руб.) — краткосрочные и долгосрочны договора с возможностью расторжения за 3-6 месяцев). Есть обособленное помещение под street retail до 770 м2 (2 этаж) с отдельным входом со стороны Ленинского проспекта / м. Новаторская и отдельной зоной разгрузки. Презентабельная входная группа. Действует пропускной режим (вход по электронным пропускам или документам), круглосуточно работают камеры внутреннего и внешнего видеонаблюдения, предусмотрена охранная сигнализация. Служба ресепшн с комфортной лаунж-зоной и кофейней. Для проведения мероприятий можно арендовать конференц-зал. Большие панорамные окна обеспечивают отличную инсоляцию внутренних помещений. Выделенная Vip- зона руководства. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование. Презентабельные лифтовые холлы на 3 лифта (прямой доступ из паркинга и фойе). Развитая инфраструктура. Паркинг: подземный на 62 м/м (14 000 руб. В месяц), наземный на 46 м/м (13 000 руб. В месяц). Правовая информация: Кадастровый номер объекта: 77:07:0013007:1194. Кадастровый номер земельного участка: 77:07:0013007:21398. Правообладатель актива: ООО «Индустрия Ххи» (ОгРН 1077761216763) (форма налогообложения — Осно). Налоговая: 29. Преимущества: Наиболее выгодная точка входа — нижний ценовой диапазон для данного актива в совокупности с текущим

масштабным развитием транспортной, социальной, жилой и деловой инфраструктуры района в полной мере обеспечат раскрытие потенциала роста капитализации и доходности проекта с минимальными рисками для инвестора.

Развитие территории — в 2022 г. При участии профессиональных консультантов был разработан проект Градостроительного потенциала земельного участка с целью строительство на месте существующего открытого паркинга здания на 5,0 тыс. М2 (5 этажей 2 подземных (с паркингом на 42 места), пятно застройки 710 м2, функционал — торгово-деловой центр с гастромакетом). Объект обладает уникальным рекламным потенциалом и высоким спросом со стороны арендаторов. Развитие функционала объекта — в связи с открытием двух станций метро «Новаторская» (Бкл и Троицкая линия в 50 м от здания) и в целом развития локации в формате мини Тпу и районного сити-центра, целесообразно пересмотреть пул арендаторов и функциональное назначение объекта, что обеспечит рост доходов;

Оперативный показ в удобное для Вас время.

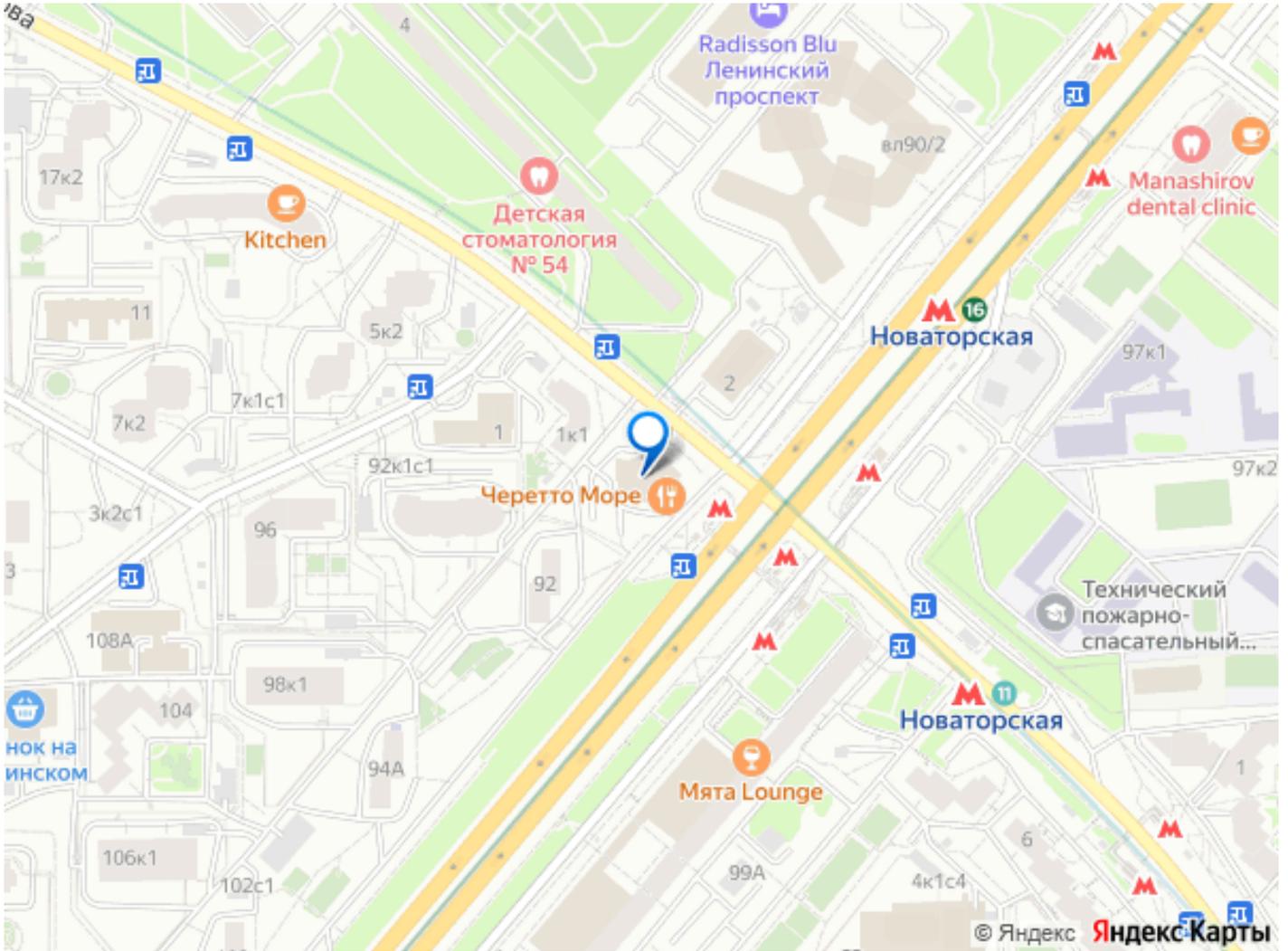
Звоните! Прямая продажа от собственника.

Мы уже все подготовили для быстрого выхода на сделку с максимально комфортными условиями: Nda и доступ к Vdr, свободная продажа, один собственник, обременений нет. Форма сделки: продажа 100% долей ООО (Кипр) владеющей 100% ООО «Индустрия Ххі», на балансе, которой здание БЦ. Приглашаем брокеров и менеджеров к сотрудничеству- оплачиваем вознаграждение! Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Наши менеджеры ответят на

все вопросы и направят Вам дополнительную  
информацию по объекту. Номер объекта:

#2/552507/20758





Move.ru - вся недвижимость России