

Создано: 03.03.2026 в 22:50

Обновлено: 03.03.2026 в 22:50

Москва, ул. Удальцова, 85б

**650 000 000 ₺**

Москва, ул. Удальцова, 85б

Улица

[улица Удальцова](#)

## Нежилое здание

Общая площадь

1905 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

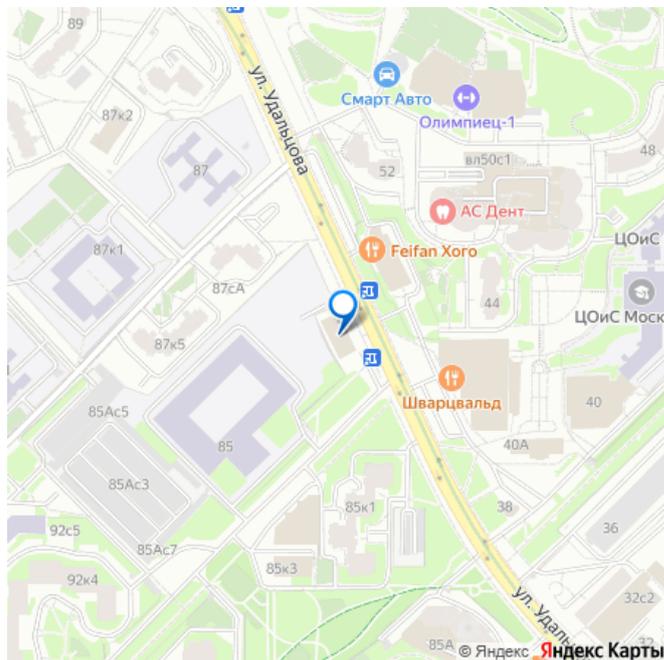
## Описание

Номер лота на нашем сайте: 41096.  
Предлагаем в покупку ОСЗ торговое в ЗАО, около метро Мичуринский проспект. Площадь 1905,2 кв.м. по ЕГРН, здание сдано в аренду полностью, не считая технических помещений. Арендаторы занимают 1548,8 кв.м.. У всех долгосрочные договоры с индексацией 5-7%. Арендаторы: Караоке клуб PIPL, Ароматный мир, Бургер Стейк, Кальянная «Мята», Цветочная сеть 24, Итальянский ресторан «GRANDE OSTERIA» Ильфорно Групп. У ресторана согласована летняя веранда 260 кв.м и кровля эксплуатируемая по БТИ 496,7 кв.м., что так же дает возможность ее сдавать под веранду

<https://move.ru/objects/9290772265>

**Бондаренко Юлия, RAYS ARMA**  
**89251234567**

для заметок



и пр. МАП 5 000 000 руб. (ресторан на % от ТО) Окупаемость 10,8 лет Доходность 9,2%  
Безусловная индексация ц всех арендаторов  
Коммунальные платят арендаторы.  
Земельный участок 16 соток в аренде на 49 лет. Ежемесячный взнос 60 000 руб.  
Собственный паркинг на 30 машин. Есть разгрузочные ворота. Все коммуникации современные. Здание 2020 года постройки. В здании свой тепловой узел. Перегретая вода. Есть пассажирский лифт на второй этаж.  
Арендаторы здания обслуживают ближайший жилой массив и НИИ «Восход» с 12 000 сотрудников. Удобное транспортное расположение объекта и своя парковка делает его привлекательным и удобным для посетителей.



