



**Параметры объекта:**

Площадь	437,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 5
Тип строения	Жилой дом
Метро	Профсоюзная (11 мин. пешком)

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	105 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	240 275 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%
<b>Арендатор:</b>	
МАГНИТ КОСМЕТИК, FIX PRICE	

**Финансовые показатели:**

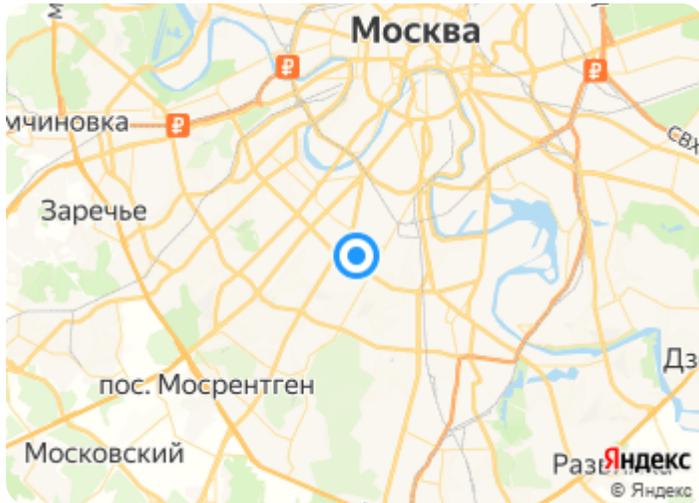
МАП (месячный арендный поток)	772 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	9 264 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	21 199 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 767 руб.
Окупаемость/Доходность	11,3 лет / 8,8 %

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	75 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

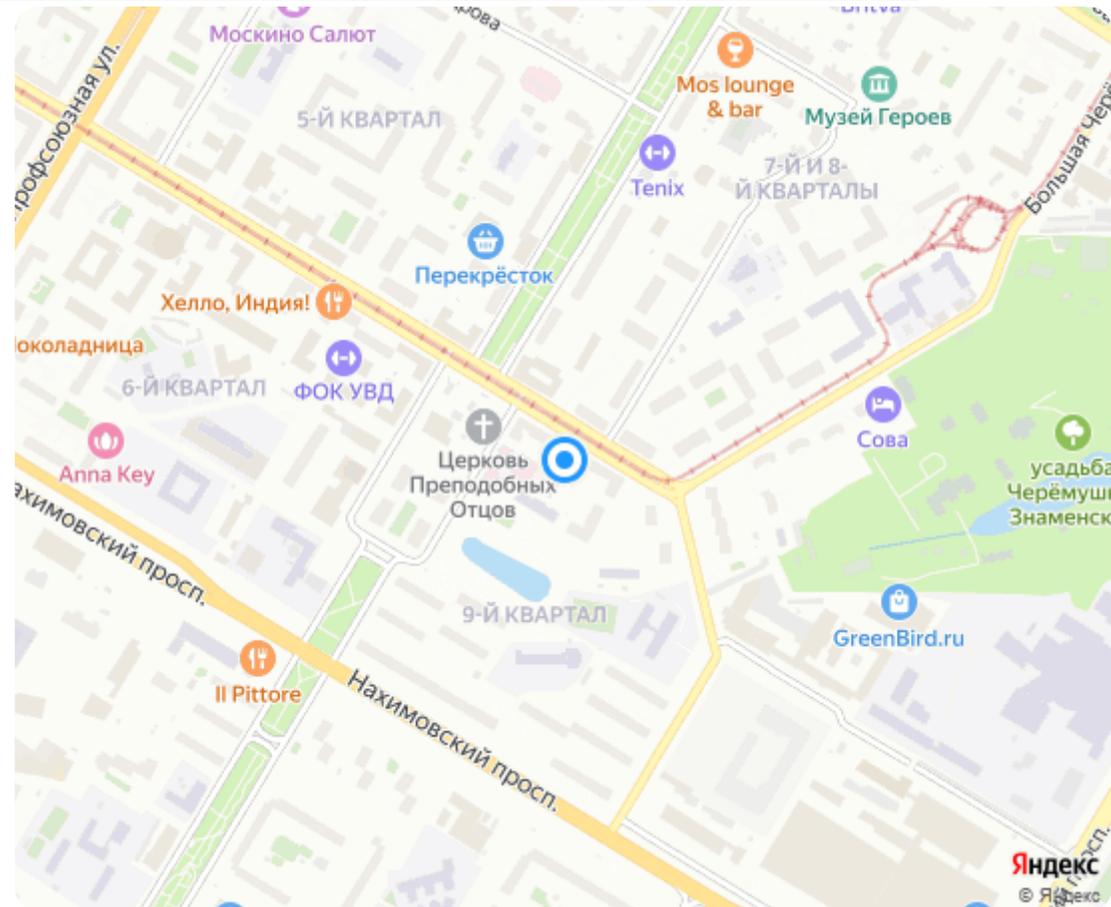
**Предназначение:**

Торговая сеть



### Описание:

Предлагаем вашему вниманию уникальное предложение – помещение свободного назначения с федеральными арендаторами ("Магнит Косметик" и FIX PRICE) на первой линии улицы Кржижановского. Характеристики: Общая площадь: 437 кв.м. Планировка: смешанная. Высота потолков: 3,8 метра. Входы: два с фасада, два со двора. Зона разгрузки/погрузки: имеется. Коммуникации: все центральные. Электрическая мощность: 75 кВт. Расположение: первая линия улицы Кржижановского, напротив остановки общественного транспорта. Арендаторы: "МАГНИТ КОСМЕТИК" Договор: 10 лет МАП: 9% от ТО. Безусловная индексация: 4% "FIX PRICE" Договор: 3 года МАП: 4% от ТО. Безусловная индексация: 4% Преимущества: Стабильный доход: Гарантированный арендный поток от надежных федеральных арендаторов. Высокая рентабельность. Долгосрочные договоры аренды: Договоры с арендаторами заключены на срок 3 и 10 лет. Выгодное расположение: Первая линия улицы Кржижановского, напротив остановки общественного транспорта. Высокий трафик: Обеспечен удобным расположением и наличием остановки общественного транспорта. Простота управления: Объект не требует дополнительных расходов на поиск арендаторов. Это предложение идеально подходит для инвесторов, желающих получить стабильный доход с высокой рентабельностью.



**Планировки:**

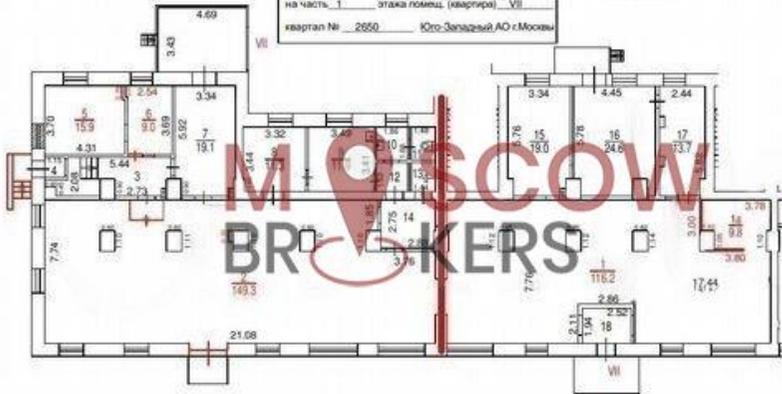
ГБУ МосгорБТИ  
Инженерное управление

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Российская Федерация, город Москва,  
внутригородская территория,  
муниципальный округ Академический,  
улица Кржижановского,  
домовл. (вл.) — дом 24/35,  
корпус 2 строение (сооружение),  
на часть 1 этажа помещ. (квартиры) VII,  
квартал № 2550 Юго-Западный АО «Москва»

**1 ЭТАЖ**



11881



Разрешение на проведение  
переоборудования не предъявлено  
В № м. VII  
ГБУ МосгорБТИ  
\* 02 \* 03 2023 г.  
Исполнитель Зубанова С.В.  
Проверил Кузнецова Е.В.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 008110F25959E29F38A01788F33304443  
Владелец: ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРДА МОСКВЫ МОСКОВСКОЕ  
ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ  
Геоинформационная  
Действителен: с 25.04.2022 15:47:00 по 19.07.2023 15:47:00

Поэтажный план составлен по состоянию на  
\* 02 \* 03 2023 г.  
\* 06 \* 03 2023 г.

Масштаб 1:200

Фотографии:







