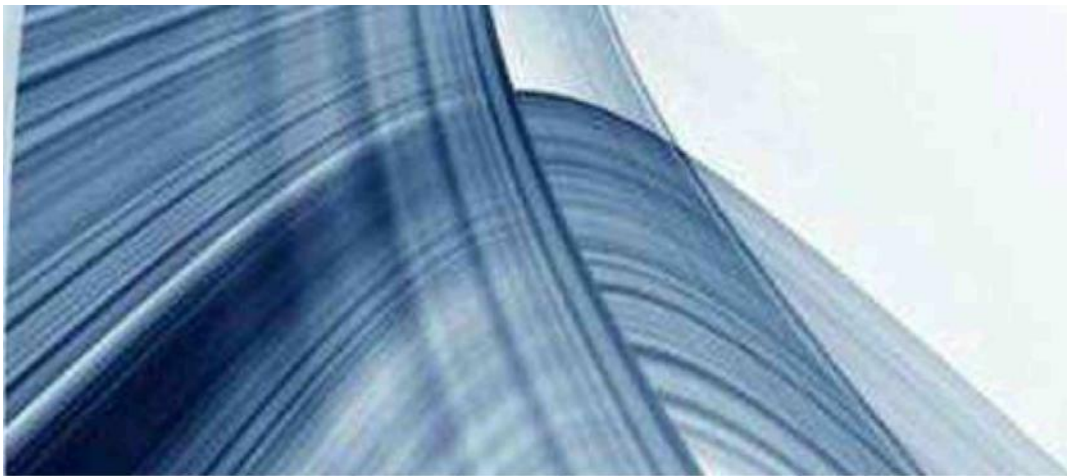


**Инвестиционное Предложение**  
**Объект Недвижимости**  
*Москва, Криворожская, 17А*



**Москва, 2013 год**

# Общий Обзор - Москва, ул. Криворожская, Д.17А

## Тип объекта

- 2х-этажное офисное здание, расположенное на земельном участке площадью 0.93 га

## Расположение

- ЮАО, Нагорный район
- 750 до м. Нагорная (2-я станция от кольцевой линии)
- 500-700 м до Нахимовского проспекта и Варшавского шоссе
- 4 км до Третьего Транспортного Кольца (ТТК)

## Площадь

- Общая площадь строения - 2,085.7 кв.м
- Площадь застройки-1,414 кв.м
- Площадь земельного участка - 9,291 кв.м (аренда до 2044 г.)

## Отделка / инфраструктура

- Планировка коридорно-кабинетная и открытая, уровень отделки внутренних помещений «Стандарт»
- Все инженерные коммуникации
- Перед зданием проезды и тротуары, во дворе здания наземная парковка

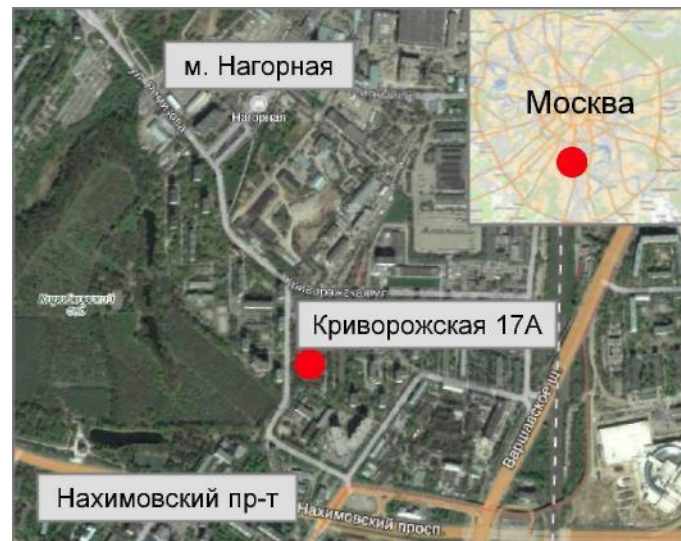
## ГПЗУ

- Вид использования - офисно-гостиничный комплекс
- Возможная застройка - 32,200 кв.м.<sup>1</sup> Максимальный
- % застройки - не установлен Максимальная высота - 55м (17 этажей при п=3,3м)

Примечание:

1. Плотность застройки: 35,000 кв.м/га

## Расположение



## Фото



# Факторы Инвестиционной Привлекательности

## **Значительный потенциал развития и увеличения инвестиционной стоимости**

- Низкая текущая плотность застройки земельного участка (2,600 кв.м/га)
- Местоположение объекта располагает к развитию жилой недвижимости («апартаменты»), которая будет более востребована в данном районе

## **ГПЗУ**

- Значительное снижение рисков развития проекта
- Уменьшение срока девелопмента (возможность быстрее получить доход от проекта)
- Возможность сразу же приступить к проектированию объектов недвижимости

## **Действующий объект недвижимости, способный приносить доход**

- Позволяет получать доход в течение периода разработки и утверждения проектной документации для реализации проекта в рамках условий ГПЗУ
- Уменьшает необходимое финансирование проекта на стадии пре-девелопмента

## **Земельный участок размером около 1 га**

- Возможность благоустройства придомовой территории - повышает стоимость продаваемой жилой недвижимости («апартаментов»)

## **Транспортная доступность**

- 2 станции метро на расстоянии менее 1 км
- Близость к Варшавскому шоссе и Нахимовскому проспекту - крупным артериям города

## **Удачное расположение в жилом районе с развитой социальной инфраструктурой и хорошей экологией**

An abstract graphic on the left side of the page, featuring a series of overlapping, curved, blue and white lines that create a sense of depth and movement, resembling a stylized architectural structure or a dynamic background element.

# Приложения

# Сводные Данные по Объекту

	Характеристика	Показатель
1	Наименование объекта	Административное здание нежилого назначения
2	Адрес	г. Москва, ул. Криворожская д. 17А
4	Кадастровый (или условный) номер	12424
5	Ограничения(обременения)права	Не зарегистрированы
6	Тип здания, этажность (основное)	Административное, 2 этажа (строение зарегистрировано)
7	Год постройки	1968
8	Площадь здания	2,085.7 кв.м
9	Тип здания, этажность (дополнительное)	Административное, 2 этажа (строение не зарегистрировано)
10	Год постройки	1993
11	Площадь здания	319,7 кв.м
12	Площадь земельного участка	9,291 кв.м
13	Кадастровый (или условный) номер	77:05:0003003:1
14	Документ на право пользования земельным участком, арендная плата	Договор аренды №М-05-001670 от 25.01.1995г. (на 49 лет)
15	Электроэнергия: разрешенная мощность по проекту, мощность по договору на электроснабжение, снабжающая организация	250КВт; ОАО Мосэнергосбыт
16	Система автоматической пожарной сигнализации	есть
17	Автоматическая система пожаротушения	нет
18	Система видеонаблюдения и контроля доступа	есть
19	Централизованная вентиляция	нет
20	Централизованное кондиционирование	нет
21	Лифт	нет
22	Связь (телефон на объекте, моб. телефон, интернет)	ООО «Ростелеком»

# Кадастровый Паспорт Земельного Участка

Кадастровый номер	77:05:0003003:1
Адрес	г. Москва, ул. Криворожская, вл. 17а
Площадь участка	9,291 кв.м
Стоимость участка	525 000 000 . (15 000 000 . )
Использование	Эксплуатация существующих зданий под административные и хозяйственные цели

