

Создано: 23.07.2025 в 16:20

Обновлено: 13.01.2026 в 19:45

<https://move.ru/objects/9288032880>

Лариса ..., Soul Estate

**79154173070**

Москва, Малая Ботаническая улица, 3

**93 000 000 ₽**

Москва, Малая Ботаническая улица, 3

Округ

[СВАО, район Марфино](#)



для заметок

## Готовый бизнес

Общая площадь

349.6 м<sup>2</sup>

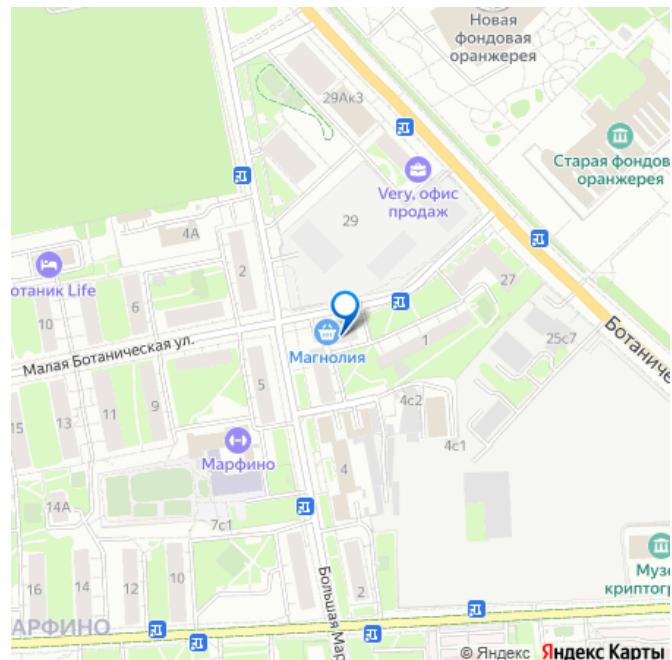
## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

912419 Предлагается к продаже торговое помещение с действующим арендатором в Северо-Восточном административном округе Москвы. Помещение расположено всего в двух остановках от станции Телецентр монорельсовой дороги. В 15 минутах транспортом находятся станции метро Фонвизинская, Петровско-Разумовская и Окружная. Адрес объекта: г. Москва, СВАО, ул. Малая Ботаническая, 3. Помещение находится на первом этаже 5-этажного кирпичного жилого дома. В непосредственной близости расположена муниципальная парковка, а также оживленный перекресток. Район

густонаселён, а рядом с объектом находится управа района Марфино. В ближайшем окружении — магазин Магнит. Напротив строится ЖК бизнес-класса высокой плотности, что гарантирует дополнительный поток клиентов. Остановка общественного транспорта расположена всего в 15 метрах от помещения. Помещение отлично визуализируется с проезжей части благодаря рекламной вывеске и большим витринам по фасаду. Основные характеристики помещения: Общая площадь: 349,6 кв.м. Помещение с большими витринами по фасаду, что позволяет эффективно использовать пространство для рекламы. Отдельный фасадный вход и запасной вход со двора. Первая линия, что обеспечивает отличную видимость и доступность. Открытая зальная планировка. Электрическая мощность — 100 кВт. Дом не включён в программу реновации. Коммерческие условия: Арендатор — сеть супермаркетов Магнолия, с договором аренды на 12 лет с 29 марта 2024 года. МАП составляет 7% от товарооборота, но не менее 700 000 рублей в месяц. ГАП — 8 400 000 рублей. Окупаемость — 10 лет. Доходность — 10%. Стоимость продажи — 84 000 000 рублей. Стоимость за 1 кв.м. — 240 275 рублей. Форма налогообложения — УСН.



