

Создано: 19.08.2025 в 14:24

Обновлено: 22.03.2026 в 18:14

Агент S5D, S5D

79162358920

Москва, Малая Ботаническая улица, 3

93 000 000 ₺

Москва, Малая Ботаническая улица, 3

Округ

[СВАО, район Марфино](#)



Готовый бизнес

Общая площадь

349.6 м²

Детали объекта

Тип сделки

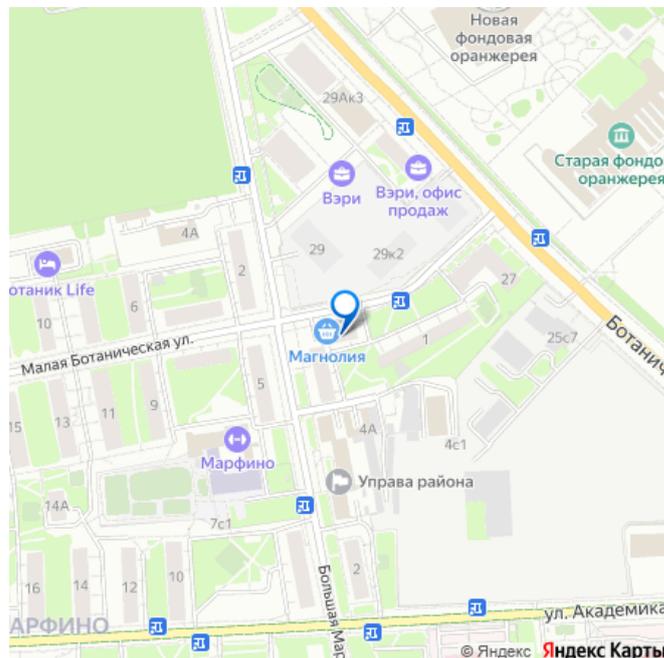
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

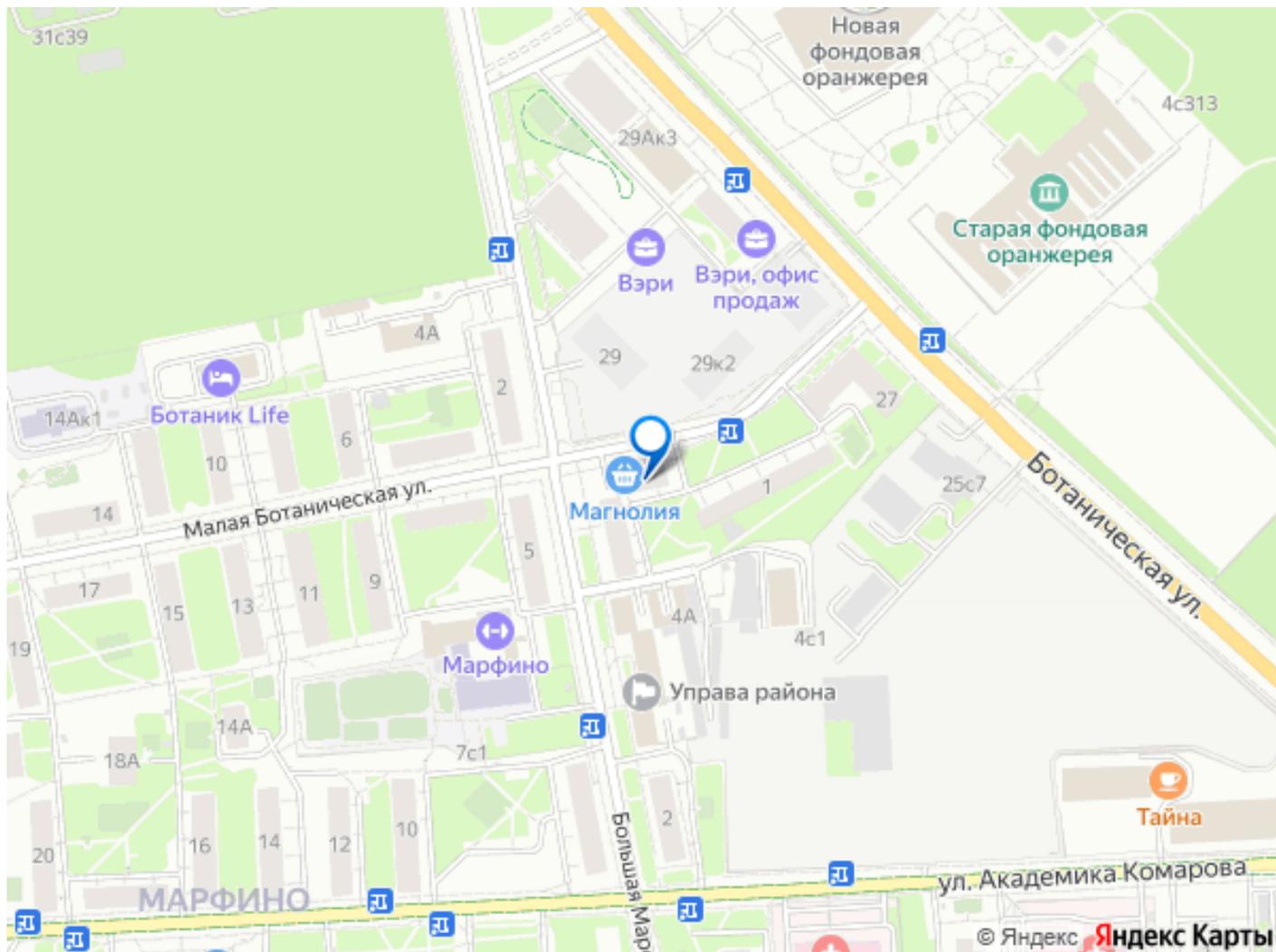
Лот 20471. Предлагается в продажу торговое помещение с арендатором на Северо-Востоке Москвы. Две остановки от станции Телецентр монорельсовой дороги. Ближайшие станции метро Фонвизинская, Петровско-Разумовская, Окружная (15 минут транспортом). Торговое помещение находится по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Малая Ботаническая, 3. Помещение расположено на 1-ом этаже кирпичного 5-ти этажного жилого дома. Рядом имеется муниципальная парковка. Густонаселённый жилой массив. Рядом оживленный перекрёсток. Окружение: вблизи находится управа р-на Марфино. Конкуренцию в виде продуктового ритейлера составляет только



магазин Магнит. Напротив Строится ЖК
Бизнес-класса высокой плотности. В шаговой
доступности остановка общественного
транспорта - 15 метров. Рекламная вывеска и
помещение отлично визуализируется с
проезжей части. Не в реновации и в планах
не фигурирует. Технические характеристики:
Общая площадь - 349.6 кв.м. Помещение с
большими витринами по фасаду. Дом не
включён в программу реновации. Отдельный
фасадный вход и запасной вход со двора.
Первая линия. Вся площадь на первом этаже.
Открытая зальная планировка.
Электрическая мощность- 100 кВт.
Коммерческие условия: Арендатор -
Магнолия, ДДА на 12 лет от 29.03.2024 года
МАП - 7% от ТО, но не менее 700 000 рублей,
средний МАП за 2025 - 834 250 рублей.
Прогноз среднего МАП на 2026 г - не менее
850 000 рублей Окупаемость текущая - 9 лет /
11% - доходность. Стоимость - 93 000 000
рублей Стоимость за кв.м - 266 018 рублей
УСН







Move.ru - вся недвижимость России