

Создано: 27.02.2026 в 18:32

Обновлено: 27.02.2026 в 18:46

**Нижегородская область, Дзержинск,
улица Грибоедова, 2**

48 000 000 ₺

Нижегородская область, Дзержинск, улица Грибоедова, 2

Улица

[улица Грибоедова](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

634.7 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Объект: Нежилое помещение

Месторасположение: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2

Площадь: 634,7 кв. м. Описание объекта:

Предлагается к продаже нежилое коммерческое помещение на первой линии с проверенным федеральным арендатором (Магнит). Это готовый пассивный доход, не требующий вашего участия. Этаж: 1 (первый этаж). Арендатор: ПАО «Магнит» (крупнейший продуктовый ритейлер РФ).

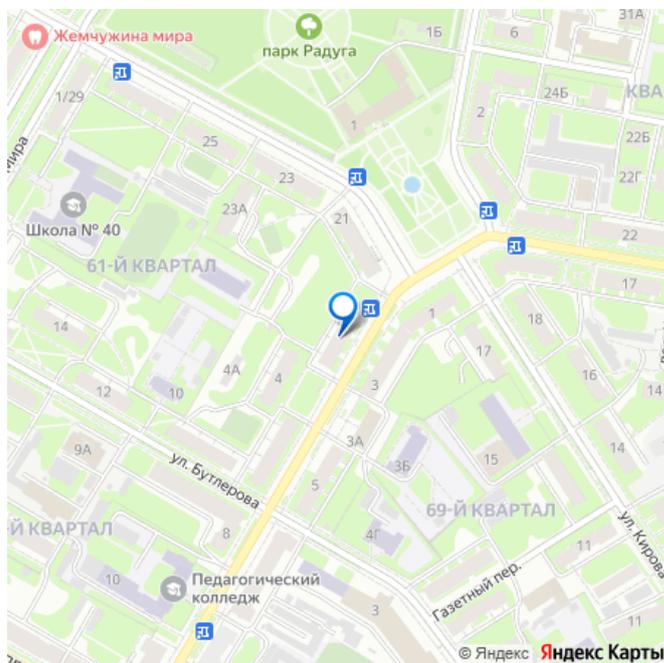
Срок аренды: Долгосрочный договор с 20 мая 2019 года сроком на 15 лет. Осталось более 10 лет надежной аренды. Финансовая

<https://nn.move.ru/objects/9290632518>

Дарья Каплун, Компания Дарьи Каплун

79318927420

для заметок



привлекательность: Арендный платеж:
Фиксированная ставка 350 000 руб./мес. +
переменная часть 5% от товарооборота
(бонус с продаж). Реальный ежегодный
доход: В среднем выходит 4 500 000 рублей в
год (с учетом всех платежей). Окупаемость:
Менее 11 лет (расчет: 48 млн / 4,5 млн).
Доходность: Около 9-10% годовых на
вложенный капитал. Почему стоит купить:
1. Надежность. Федеральный арендатор
«Магнит» — гарант стабильности. Договор
долгосрочный и зарегистрирован. 2. Минимум
хлопот. Арендатор сам оплачивает
коммунальные услуги (кроме налогов на
землю/имущество), следит за состоянием
помещения. 3. Потенциал роста дохода. В
случае ухода Магнита (что маловероятно)
помещение отлично подойдет под любой
другой ритейл из-за хорошей проходимости и
локации. 4. Пассивный доход. Идеальный
вариант для сохранения и приумножения
капитала. Стоимость: 48 000 000 руб. Арт.
132117436

