

# ТЦ «Олимпийский» в городе Саянске Иркутской области

Общая площадь ТЦ:

**6 893,5 м<sup>2</sup>**

Площадь З/У:

**8 336 м<sup>2</sup>**



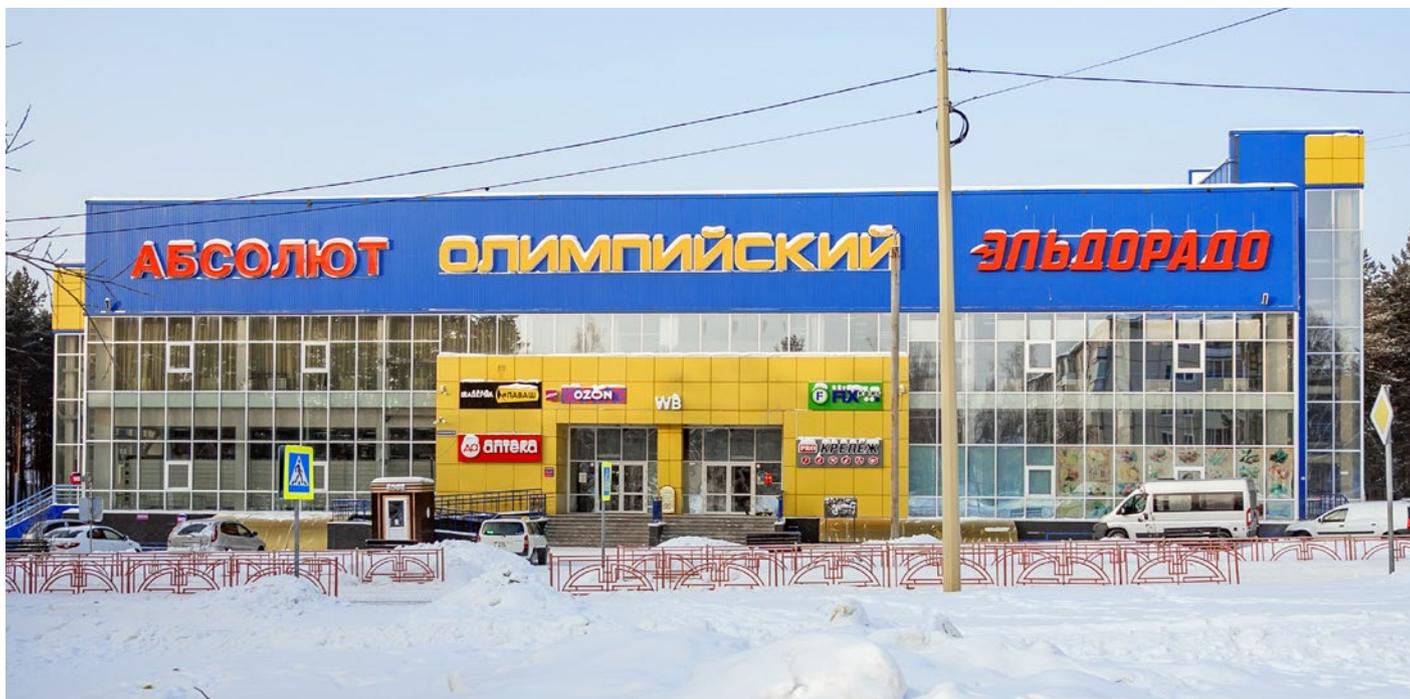
г. Саянск, мкрн Олимпийский, д. 25а

# Описание

Продаётся\* имущественный комплекс в городе Саянске Иркутской области, который состоит из здания торгового центра (ТЦ «Олимпийский») и 2 земельных участков.

## В состав лота входят:

- › здание ТЦ общей площадью 6 893,5 кв. м;
- › два З/У совокупной площадью 8 336 кв. м.



\* Посредством информационной системы ЭТП АО «РАД».

# Характеристика 3/У

№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ	Сведения о регистрации права собственности в ЕГРН
1	38:28:010404:41	7 197	земли населённых пунктов	торгово-развлекательный центр	38-38-08/007/2012-595 от 24.09.2012
2	38:28:010404:1507	1 139		для размещения парковки легкового автотранспорта	38-38/008-38/008/001/2016-1999/1 от 22.06.2016



# Характеристика здания

Здание	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Этажность	Сведения о регистрации права собственности в ЕГРН
Торгово-развлекательный центр	38:28:010404:1614	6 893,5	3, в т. ч. подземных 1	38-38/008-38/008/001/2015-229/1 от 04.02.2015



**Фундамент:** железобетонный сборный.

**Стены:** металлический каркас из сэндвич-панелей.

**Перегородки:** пенополистиролбетонные, гипсокартонные.

**Перекрытия:** монолитные железобетонные, двутавровые балки (междуэтажные), монолитные железобетонные, деревянные (надподвальные).

**Полы:** керамогранит.

**Крыша:** мягкая кровля.

**Окна:** алюминиевые витражи, одинарный стеклопакет.

**Высота потолков:** 5 м.

# Инженерные коммуникации



Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями: отопление, водоснабжение, водоотведение централизованные. Соблюдены все требования пожарно-охранной безопасности.

Энергообеспеченность объекта высокая. Выделенная электрическая мощность – 630 кВт. Есть собственная подстанция, 2 ввода (основной и резервный).

Объект находится в идеальном техническом и эксплуатационном состоянии.

Оборудование функционирует без перебоев. Для удобства сотрудников и посетителей работают грузопассажирский лифт, эскалаторы (цоколь + второй этаж).

Здание оборудовано наружной и внутренней системами видеонаблюдения. Есть собственный охранный пункт.

# Арендаторы



У ТЦ 100% заполняемость. Все помещения сданы стабильным арендаторам, среди которых:

- › торговая группа «Абсолют»;
- › аптечная сеть «ДА»;
- › магазины: крепёжных изделий («Про Крепеж»), одежды и обуви для всей семьи («Оазис»), товаров для дома «Фикс Прайс»;
- › гипермаркет «Эльдорадо»;
- › салон мебели и интерьера «Фабрика мебели»;
- › батут-центр «Food Батут»;
- › агрохолдинг «Саянский бройлер»;
- › суши-бар «Суши Маркет»;
- › ПВЗ «Вайлдберриз», «Озон» и др.



# Финансовые показатели



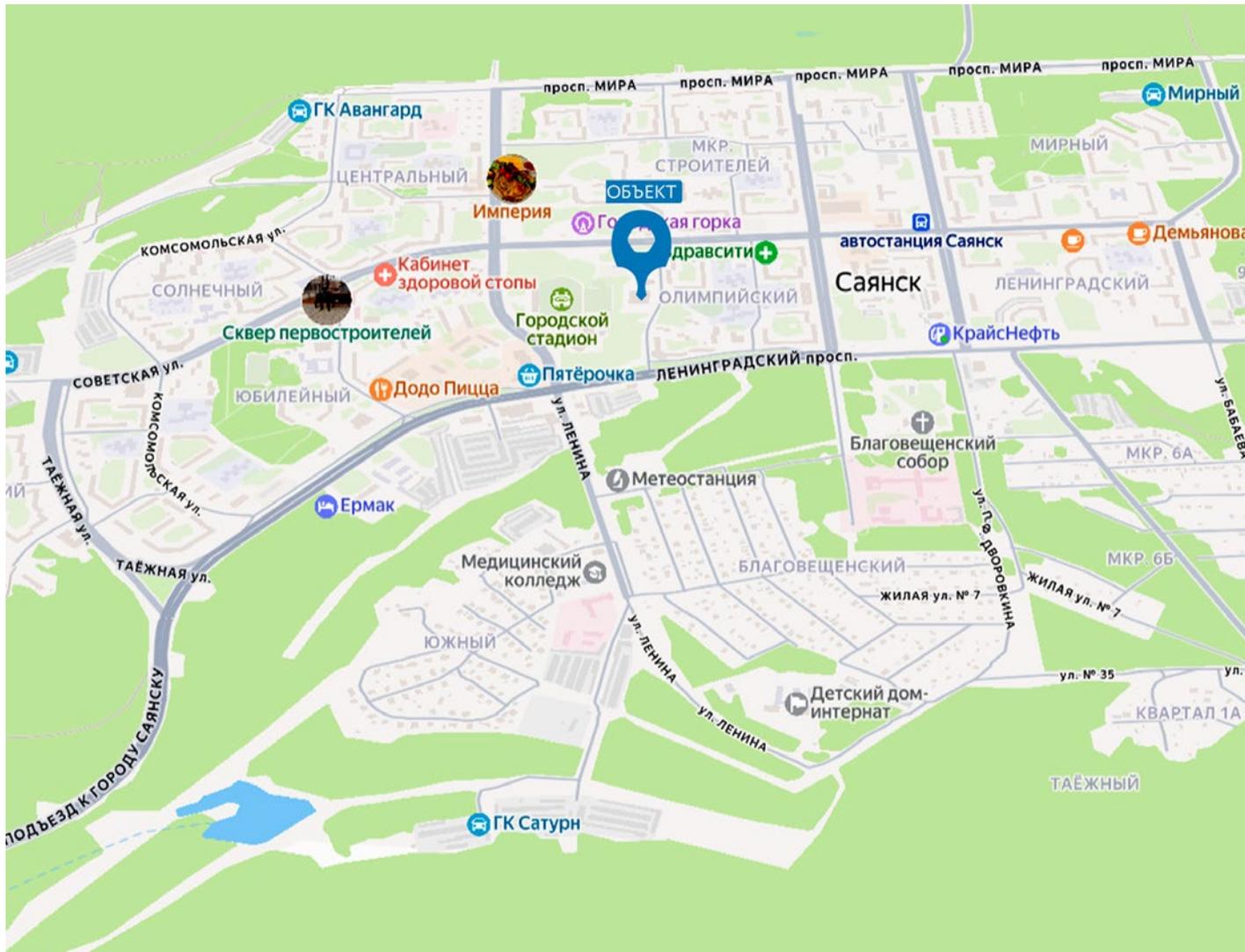
В настоящее время заключено 42 договора аренды, из них: 2 долгосрочных и 40 сроком до 1 года с последующей пролонгацией\*\*.

Выручка в месяц по арендным платежам составляет 4 475 199 руб. По договорам аренды предусмотрена ежегодная индексация в размере 5%. По условиям договора, дополнительно к арендной плате арендаторы возмещают коммунальные расходы.

Срок окупаемости – около 7 лет.

\*\* Подробнее со списком договоров, их условиями, наименованием арендаторов можно ознакомиться по запросу.

# Местоположение и транспортная доступность



Имущественный комплекс находится рядом с улицей Спортивной, в окружении физкультурно-спортивных учреждений и физкультурно-оздоровительных комплексов. По другую сторону от него – городской стадион.

Рядом с ТЦ есть остановка общественного транспорта «Микрорайон Олимпийский», где ходят несколько маршруток (№ 124, 125).

Для автомобилистов подъезд к торговому центру удобен благодаря его близости к крупным автомагистралям – Советской улице, улицам Ленина и Советской Армии. Инфраструктура ТРЦ включает собственную парковку на 150 машино-мест. Подъездные пути соответствуют современным стандартам транспортной доступности. Рядом есть единственная в городе электрозаплавочная станция «Русгидро».

# Факторы инвестиционной привлекательности

- › **Стабильный рынок без спадов.** В настоящее время «Олимпийский» – самый крупный и проходимый торговый центр в городе.
- › **Широкий ассортимент.** На торговых площадях собраны все группы товаров.
- › **Хорошая транспортная доступность** (близость к крупным автомагистралям, удобные подъездные пути для автомобилистов, зоны разгрузки).
- › **Центральное расположение** и высокая плотность населения. Это обеспечивает стабильный поток посетителей.
- › **Развитая инфраструктура** вокруг (парковки, остановки общественного транспорта, АЗС и пр.).
- › **Экономическая устойчивость.** Все площади сданы проверенным арендаторам (местным и сетевым).
- › **Хорошая репутация.** Средний рейтинг 4,4 из 5 на «Яндекс.Картах».
- › **Гибкость.** Помещения легко перепрофилировать под новые форматы торговли и услуг.



## Наилучшие варианты использования

- › оставить как торговый центр;
- › повысить доход за счёт сдачи в аренду земельного участка, строительства новых зданий, открытия производства, автосервиса, мойки самообслуживания и т. д.

ТЦ «Олимпийский» – готовый бизнес с устойчивым доходом, минимальными рисками и большим потенциалом для масштабирования. Это идеальный вариант для инвестора, ищущего надёжные активы в малом городе.

## Контактная информация

АО «Российский аукционный дом»  
664025, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 27, оф. 33

### **Сивакова Оксана Александровна**

Руководитель проекта обособленного подразделения АО «РАД»  
в г. Иркутске

+7 (967) 246-44-37

vostrecova@auction-house.ru

---

Call-центр:

8-800-777-57-57

(звонок по России бесплатный)

[www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru)