

Имущественный комплекс в посёлке Куйтун Иркутской области

Общая площадь
зданий:

4 331,1 м²

Площадь З/У:

22 872 м²



пос. Куйтун, ул. Фрунзе, д. 2

Описание

С торгов реализуется* имущественный комплекс, состоящий из 8 отдельно стоящих нежилых зданий совокупной площадью 4 331,1 кв. м, и земельного участка общей площадью 22 872 кв. м.



* Посредством информационной системы ЭТП АО «РАД».

Характеристика З/У

Земельный участок полностью огорожен, имеет 2 въезда с воротами.

Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	ВРИ	Данные о регистрации права собственности в ЕГРН
22 872	38:10:120128:15	земли населённых пунктов	4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	38-38-11/005/2009-117 от 20.05.2009



Характеристика зданий

Лит.	Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Запись о регистрации права собственности в ЕГРН
А	Нежилое здание	200,9	38:10:120128:503	38-38-11/005/2008-528 от 22.12.2008
В	Нежилое здание	734,7	38:10:120128:331	38-38-11/005/2008-531 от 22.12.2008
Г	Нежилое здание (магазин)	200,9	38:10:120128:318	38-38-11/005/2008-530 от 25.08.2008
Д	Нежилое здание	213,3	38:10:120128:328	38-38-11/005/2008-532 от 25.08.2008
Е	Нежилое здание	232,4	28:10:120128:319	38-38-11/005/2008-529 от 25.08.2008
Ж	Нежилое здание (оптово-розничный магазин)	1 528,7	38:10:120128:427	38-38-11/017/2011-722 от 25.11.2011
К	Нежилое здание	561	38:10:120128:446	38-38-11/007/2013-248 от 01.04.2013
М	Нежилое здание	500,3	38:10:120128:453	38-38-11/015/2013-809 от 12.09.2013

Технические показатели

Лит.	Фундамент	Стены	Перегородки	Чердачные	Полы	Крыша	Окна	Двери
А	бетонный ленточный	брус		деревянные	дощатые	асбестоцементная по деревянной обрешётке	остекление	дощатые
В	камень	гипсоблоки	ж/б	деревянные	керамические плиты	асбестоцементные листы	пластиковые стеклопакеты	пластиковые остеклённые, металлические
Г	бетон	камень		ж/б				металлические
Д		кирпич		деревянные				пластиковые остеклённые, металлические
Е				ж/б				
Ж		монолитные ж/б балки на ростверках и свайно-набивных элементах		металлический каркас, обшивка – сэндвич-панели				-
К	ж/б	-	-	входные пластиковые, металлический каркас				
М	ж/б	-	-	плитка	-	филенчатые		

Инженерные коммуникации



Здания оснащены всеми необходимыми коммуникациями:

- › **отопление** – собственная твердотопливная котельная (новый котел установлен в 2023 году);
- › **водоснабжение, водоотведение** – централизованные;
- › **электроснабжение** – централизованное (выделенная мощность – 400 кВт).
- › **канализация** – септик;
- › **вентиляция** – вытяжная.

Соблюдены требования пожарно-охранной безопасности. Имеются наружная и внутренняя системы видеонаблюдения, собственный охранный пункт.

Арендаторы



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

- › дискаунтер «Светофор» (пом. «Торгсевис – 38» в аренде с 2013 года);
- › продуктовые магазины: «Пятёрочка», «Лайм», а также строительные («Хозяинь», «КрепПрофи»), товаров для дома («Фикс Прайс», «Модуль»), электроники и бытовой техники (DNS), одежды и обуви («Оазис»);
- › агрохолдинг «Саянский бройлер»;
- › аптека «Эскулап»;
- › ПВЗ «Вайлдберриз», «Озон» и др.



Финансовые показатели



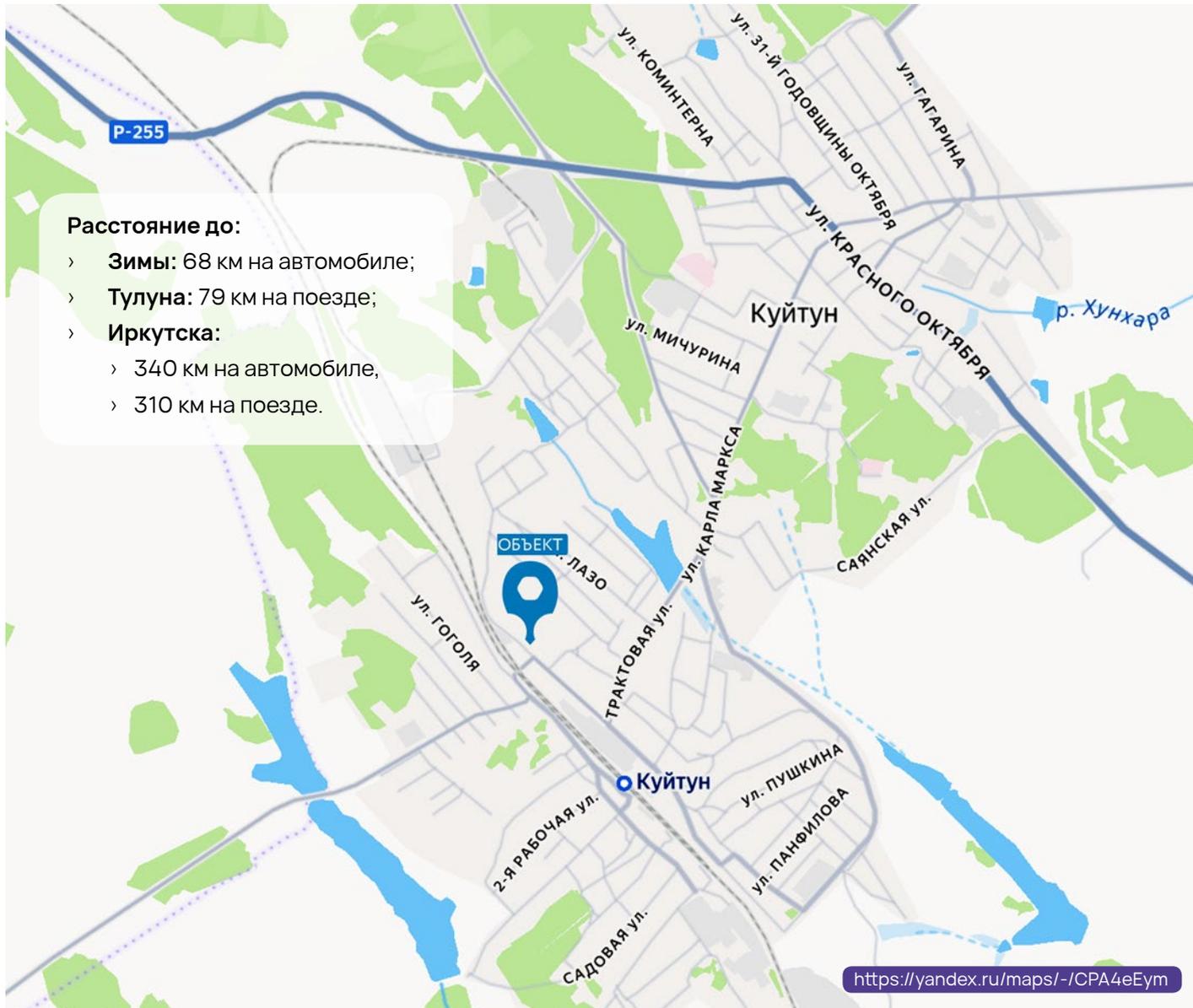
В настоящее время заключено 38 договоров аренды, из них 2 долгосрочных и 37 сроком до 1 (одного) года с последующей пролонгацией**.

Выручка в месяц по арендным платежам составляет 3 195 170 руб. По договорам аренды предусмотрена ежегодная индексация в размере 5%. По условиям договора, дополнительно к арендной плате арендаторы возмещают коммунальные расходы.

Срок окупаемости – около 6 лет.

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

Местоположение и транспортная доступность



Оптовая база находится в промышленной зоне посёлка и связана с ключевыми автомагистралями (Трактовой, Вокзальной улицами).

Расположение вдоль Транссибирской ж/д и федеральной трассы М-53 (Московский тракт) обеспечивает удобный подъезд для грузового транспорта и вместе с зонами разгрузки упрощает логистику. Это особенно важно для бизнеса, связанного с дистрибуцией, складированием или производством, т. к. снижает транспортные издержки и время на доставку грузов.

Автомобильная парковка рассчитана на 150 машино-мест.

Факторы инвестиционной привлекательности



- › **Наличие нежилых зданий на участке.** Снижает затраты на строительство, позволяет сразу начать эксплуатацию объекта без значительных вложений в инфраструктуру.
- › **Большая территория базы.** Позволяет расширить складские площади, создать дополнительные производственные цеха, распределительные центры в условиях роста спроса на логистические услуги, обусловленного развитием электронной коммерции и региональной торговли.
- › **Универсальность и привлекательность объекта** для широкого круга инвесторов.
- › **Успешная реализация проектов АПК** в Куйтунском районе. Свидетельствует о потенциале развития, создаёт дополнительный спрос на логистические услуги в регионе.
- › **Близкое положение посёлка** относительно Зимы, Тулуна и Иркутска. Это позволяет оперативно обслуживать региональные рынки и использовать базу как транзитный или распределительный узел.
- › **Расположение посёлка в центре Куйтунского района**, где сосредоточена вся транспортная, социальная и пр. инфраструктура.

Наилучшие варианты использования

- › оставить как оптовую базу;
- › повысить доход за счёт сдачи З/У в аренду, строительства новых зданий (складов, цехов), открытия производства, логистического центра, автосервиса и т. д.

Предлагаемая оптовая база – готовый бизнес с устойчивым доходом, минимальными рисками и потенциалом для масштабирования. Это идеальный вариант для инвестора, ищущего надёжные активы в небольшом населённом пункте.

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