

ТЦ «Олимпийский» в городе Зима Иркутской области

Общая площадь ТЦ:

6 966,4 м²

Площадь 3/У:

30 000 м²



г. Зима, Коммунистическая ул., д. 184

Описание

Продаётся* имущественный комплекс, который состоит из нежилых зданий, интегрированных в единый торговый центр (ТЦ «Олимпийский»), и З/У.

Состав лота:

- › 4 нежилых здания (магазины) общей площадью 6 966,4 кв. м;
- › З/У площадью 30 000 кв. м.



* Посредством информационной системы ЭТП АО «РАД».

Характеристика З/У

Земельный участок полностью огорожен, имеет 2 въезда. Установлены ворота. Соблюдены все требования пожарной безопасности. Собственный охранный пункт, наружная и внутренняя системы видеонаблюдения обеспечивают персоналу и гостям торгового центра необходимый уровень комфорта и безопасности.



Кадастровый номер: 38:35:010201:27.

Общая площадь: 30 000 кв. м.

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: магазин.

Характеристика зданий

Магазин №	Здание	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Запись о регистрации права собственности в ЕГРН
1	д. 184/1	38:35:010201:35	1 426	38:35:010201:35-38/000/2017-1 от 09.12.2017
2	д. 184/2	38:35:010201:34	1 425,4	38:35:010201:34-38/002/2017-1 от 09.11.2017
3	д. 184/3	38:35:010201:37	2 689	38:35:010201:37-38/000/2017-1 от 13.12.2017
4	д. 184/4	38:35:010201:36	1 426	38:35:010201:36-38/002/2017-1 от 12.12.2017



Характеристика зданий

ТЦ представляет собой оригинальное строение. Планировка здания свободная. Помещения чистые и ухоженные, что снижает затраты на текущий ремонт. Объект находится в идеальном техническом и эксплуатационном состоянии. Оборудование работает без перебоев.

Фундамент: монолитная ж/б плита

Крыша, стены: металлические (трехслойные сэндвич-панели)

Перегородки: металлические, каркасно-обшивные, гипсокартонные

Полы: бетонные

Окна: пластиковые стеклопакеты

Высота потолков: 5 м

Инженерные коммуникации

Здания оснащены всеми необходимыми коммуникациями:

- › **отопление:** собственная твердотопливная котельная;
- › **водоснабжение:** централизованное;
- › **канализация:** септик;
- › **электроснабжение:** централизованное (выделенная мощность – 400 кВт);
- › **вентиляция:** вытяжная.



Арендаторы

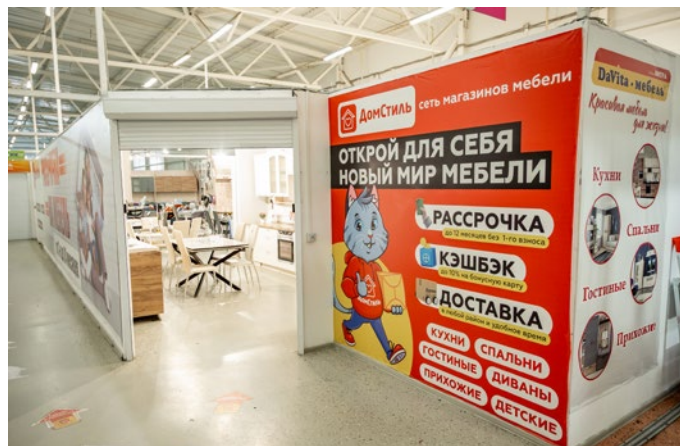
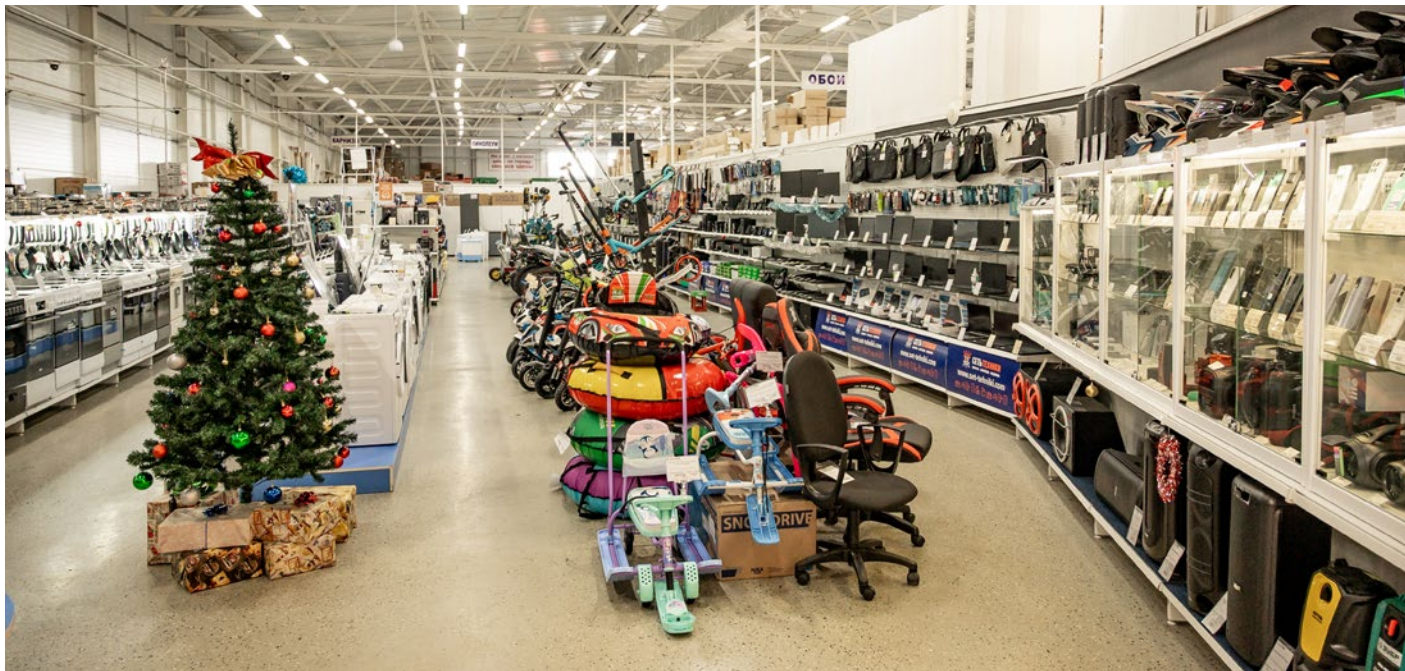


У ТЦ 100-процентная заполняемость. Все помещения сданы стабильным арендаторам, среди которых:

- › торговая группа «Абсолют»;
- › аптечная сеть «Эскулап»;
- › магазины: «у дома» («Бристоль»), верхней одежды («Элемент моды»), крепёжных изделий («Pro Крепеж»), одежды и обуви для всей семьи («Оазис»), напольных покрытий («Линолеум центр»), товаров для дома «Фикс Прайс»;
- › салон мебели и интерьера «ДомСтиль»;
- › агрохолдинг «Саянский бройлер»;
- › суши-бар «Суши Маркет» и мн. др.



Финансовые показатели



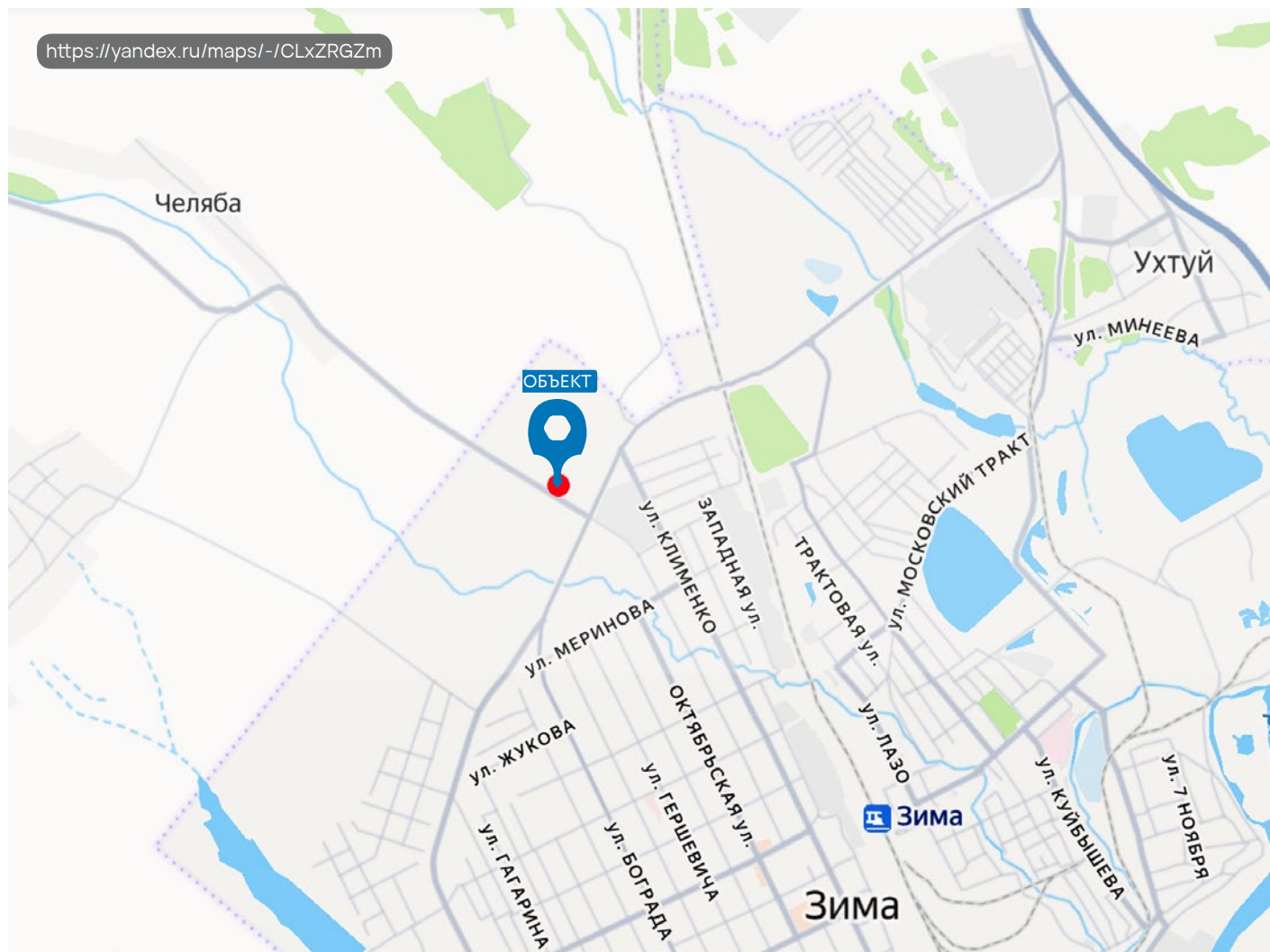
В настоящее время заключены 53 договора аренды, из них 3 долгосрочных и 50 сроком до 1 года с последующей пролонгацией**.

По договорам аренды предусмотрена ежегодная индексация в размере 5%. Выручка в месяц по арендным платежам составляет 4 932 469 руб. 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 на пересечении улицы Коммунистической и автодороги Зима – Птицефабрика в городе Зима Иркутской области.

Рядом с комплексом есть остановка общественного транспорта с одноимённым названием – «ТЦ Олимпийский», где ходят несколько маршруток (№ 15, 102).

Для автомобилистов подъезд к торговому центру удобен благодаря его расположению на Коммунистической улице, которая является одной из основных транспортных артерий города. Удобства добавляет просторный асфальтированный паркинг на 250 машино-мест.

Для крупнотоннажных транспортных средств предусмотрены удобные подъездные пути и специальные зоны разгрузки.

Факторы инвестиционной привлекательности

- › **Стабильный рынок с низкой конкуренцией** в сегменте ТЦ. В настоящее время «Олимпийский» – самый крупный и проходимый торговый центр в городе. Работает без спадов посещаемости.
- › **Широкий ассортимент.** На торговых площадях собраны все группы товаров.
- › **Хорошая транспортная доступность** (тротуары для пешеходов, удобные подъездные пути для автомобилистов, зоны разгрузки для фур).
- › **Центральное расположение** и доступность ТЦ для значительной части населения Зимы. Это обеспечивает стабильный поток посетителей.
- › **Развитая инфраструктура** вокруг (парковки, остановки общественного транспорта, АЗС и пр.).
- › **Удобный график работы** (09:00–22:00). Это делает объект привлекательным для арендаторов и посетителей круглый год.
- › **Экономическая устойчивость.** Все площади сданы проверенным арендаторам (местным и сетевым).
- › **Хорошая репутация.** Уровень удовлетворенности клиентов – около 90% (средний рейтинг 4,5 из 5 на «Яндекс.Картах»).
- › **Гибкость.** Помещения легко перепрофилировать под новые форматы торговли и услуг.

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.

Наилучшие варианты использования

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

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