

марина, марина

89251234567

Иркутская область, Саянск

450 000 000 ₺

Иркутская область, Саянск

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

6893 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

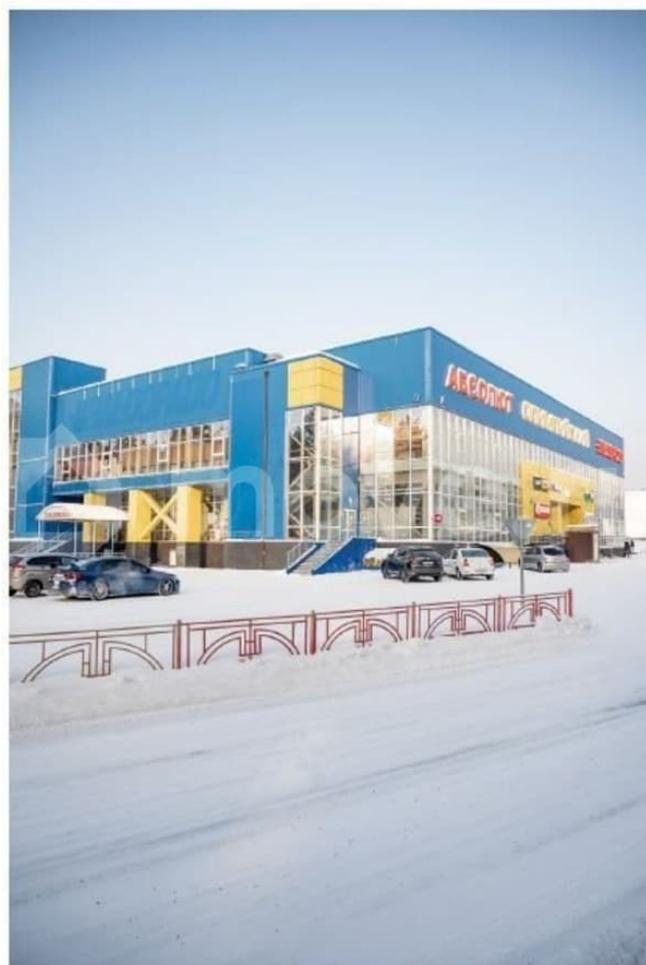
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продаётся торгово-имущественный комплекс в городе Саянске Иркутской области, который состоит из здания торгового центра (ТЦ «Олимпийский») и 2 земельных участков. В состав входят: - здание ТЦ общей площадью 6 893,5 кв. м; - два З/У совокупной площадью 8 336 кв. м. Иркутская обл., г. Саянск, мкрн Олимпийский, д. 25а 3 Характеристика З/У: Кадастровый номер 38:28:010404:41 Общая площадь - 7 197 кв. м Категория- земли населённых пунктов ВРИ: торгово - развлекательный центр Кадастровый номер 38:28:010404:1507 Общая площадь - 1 139 кв. м ВРИ для размещения парковки легкового автотранспорта Характеристика здания: Кадастровый номер 38:28:010404:1614 Общая площадь, 6 893,5 кв. м Этажность 3, в т. ч.

для заметок



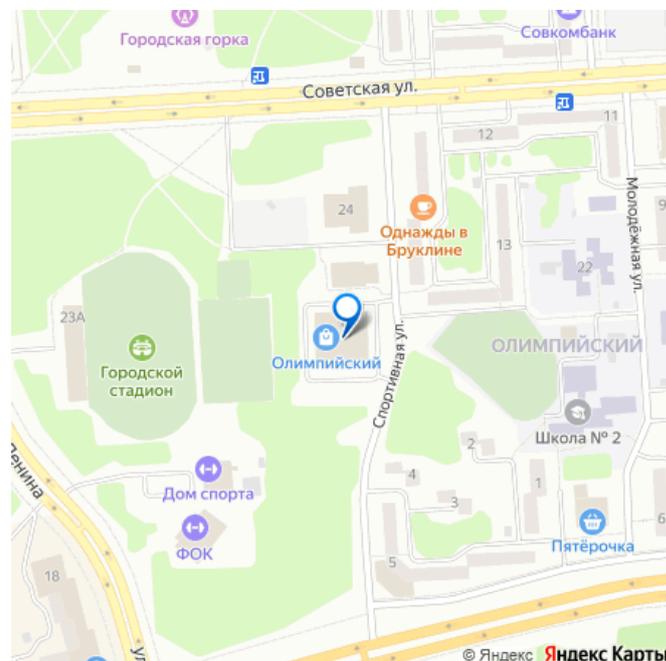
подземных 1 Фундамент: железобетонный сборный. Стены: металлический каркас из сэндвич-панелей. Перегородки: пенополистиролбетонные, гипсокартонные. Перекрытия: монолитные железобетонные, двутавровые балки (междуэтажные), монолитные железобетонные, деревянные (надподвальные). Полы: керамогранит. Крыша: мягкая кровля. Окна: алюминиевые витражи, одинарный стеклопакет. Высота потолков: от 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: УТЦ 100% заполняемость. Все помещения сданы стабильным арендаторам, среди которых:

- торговая группа «Абсолют»;
- аптечная сеть «ДА»;
- магазины: крепёжных изделий («Pro Крепеж»), одежды и обуви для всей семьи («Оазис»), товаров для дома «Фикс Прайс»;
- гипермаркет «Эльдорадо»;
- батут-центр «Food Батут»;
- агрохолдинг «Саянский бройлер»;
- Янта; СПК «Окинский», свежие фрукты и овощи;
- суши-бар «Суши Маркет»;
- ПВЗ «Вайлдберриз», «Озон» и много другое;

Финансовые показатели: В настоящее время заключено 42 договора



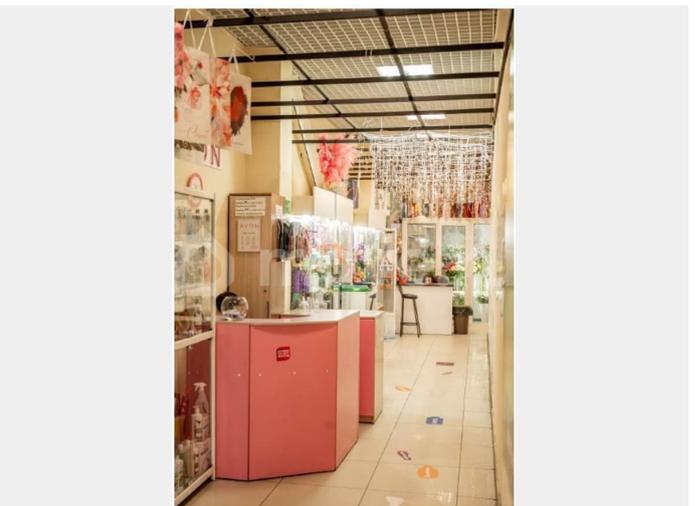
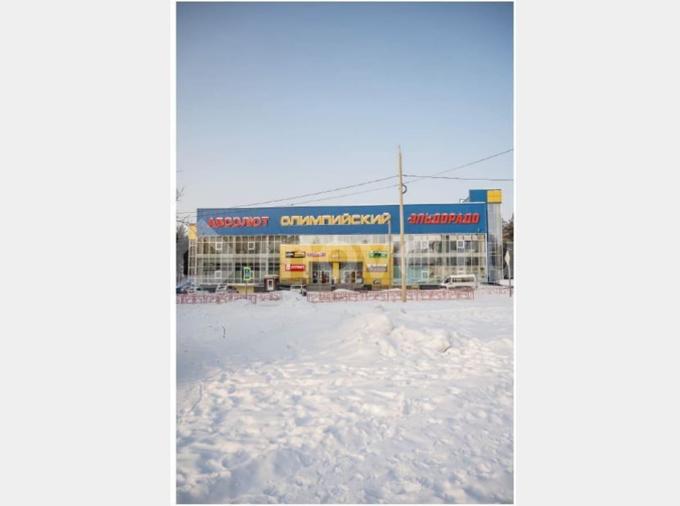
аренды, из них: 3 долгосрочных и 39 сроком до 1 года с последующей пролонгацией. Выручка в месяц по арендным платежам составляет 4 475 199 руб. По договорам аренды предусмотрена ежегодная индексация в размере 5%. По условиям договора, дополнительно к арендной плате арендаторы возмещают коммунальные расходы. Срок окупаемости – около 7 лет. Подробнее со списком договоров, их условиями, наименованием арендаторов можно ознакомиться по запросу.

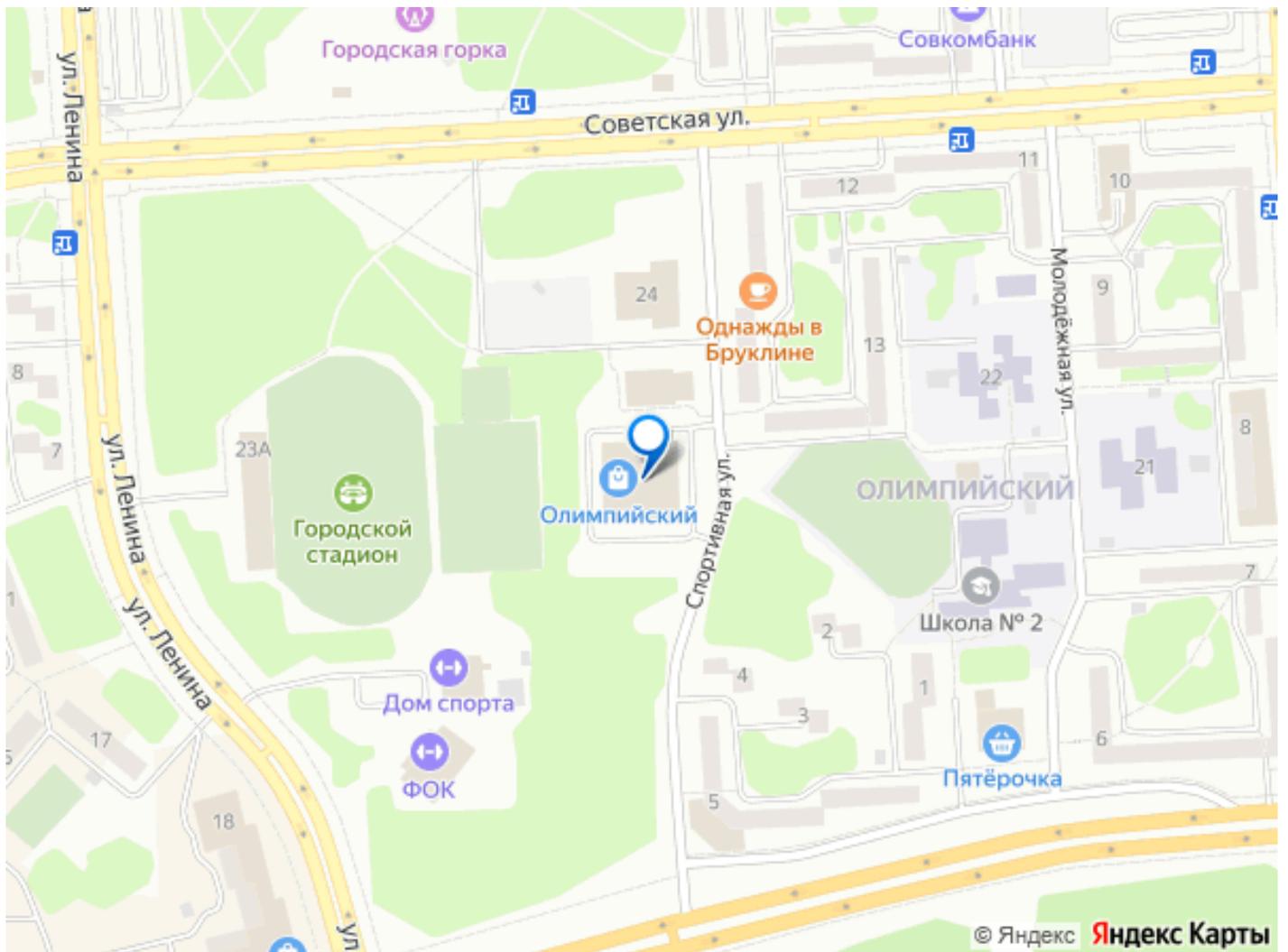
Местоположение и транспортная доступность: Имущественный комплекс находится рядом с улицей Спортивной, в окружении физкультурно-спортивных учреждений и физкультурно-оздоровительных комплексов. По другую сторону от него – городской стадион. Рядом с ТЦ есть остановка общественного транспорта «Микрорайон Олимпийский», где ходят несколько маршрутов (№ 1,5, 123, 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 электрозаправочная 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. - 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. Интересен обмен на
земельные участки!







Move.ru - вся недвижимость России