

Создано: 05.03.2026 в 22:28

Обновлено: 05.03.2026 в 22:28

**Иркутская область, Зима,
Коммунистическая ул, 184**

450 000 000 ₪

Иркутская область, Зима, Коммунистическая ул, 184

Улица

[улица Коммунистическая](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

7000 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

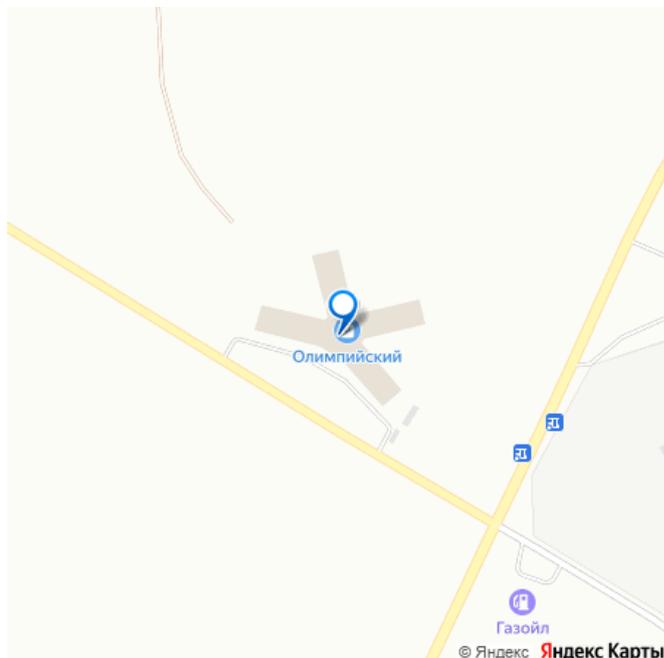
Готовый арендный бизнес там, где Вы не ждали!!! С окупаемостью 6-7 лет Продаётся Торговый комплекс г. Зима Иркутская область, который состоит из нежилых зданий, интегрированных в единый торговый центр(ТЦ«Олимпийский»),и З/У. Состав: х 4 нежилых здания (магазины)общей площадью 6966,4 кв.м; х 3/У площадью 30000 кв.м. 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

<https://irkutsk.move.ru/objects/9290920585>

марина, марина

89251234567

для заметок



обеспечивают персоналу и гостям торгового центра необходимый уровень комфорта и безопасности. Кадастровый номер: 38:35:010201:27. Общая площадь:30000кв.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 1426 38:35:010201:35-38/000/2017-1от09.12.2017 2 д.184/2 38:35:010201:34 1425,4 38:35:010201:34-38/002/2017-1от09.11.2017 3 д.184/3 38:35:010201:37 2689 38:35:010201:37-38/000/2017-1от13.12.2017 4 д.184/4 38:35:010201:36 1426 38:35:010201:36-38/002/2017-1от12.12.2017

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: от 5м
Инженерные коммуникации
Здания оснащены всеми необходимыми коммуникациями: х отопление:собственная твердотопливная котельная; х водоснабжение:централизованное; х канализация:септик; х электроснабжение:централизованное (выделенная мощность –400 кВт); х вентиляция:вытяжная. Арендаторы У ТЦ 100-процентная заполняемость. Все помещения сданы стабильным арендаторам, среди

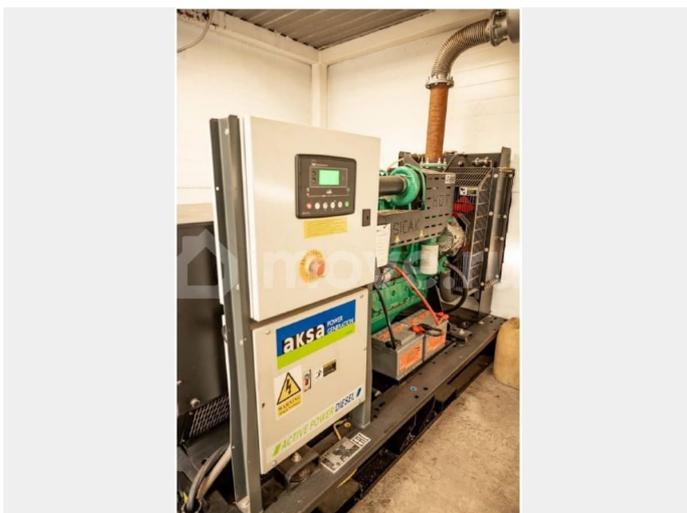
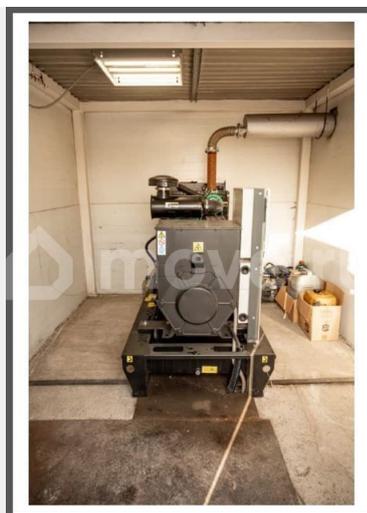
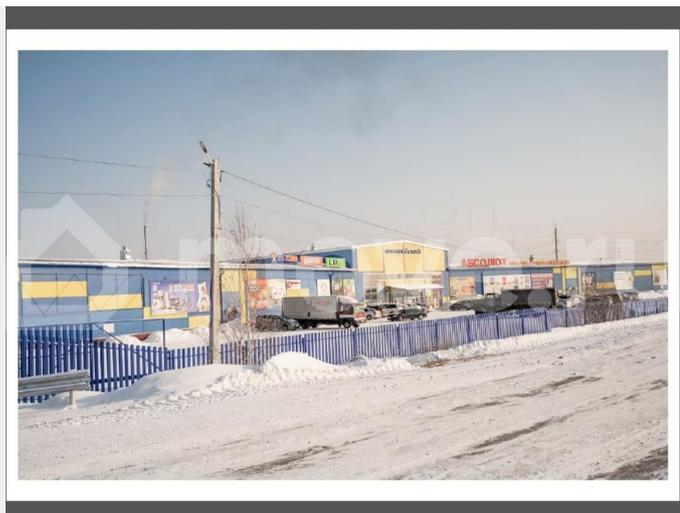
которых: х торговая группа «Абсолют»; х аптечная сеть «Эскулап»; магазины: «у дома» («Бристоль»), верхней одежды («Элемент моды»), крепёжных изделий («Pro Крепеж»), одежды и обуви для всей семьи («Оазис»), напольных покрытий («Линолеум центр»), товаров для дома «Фикс Прайс», отдел Усольского свиного комплекса; х салон мебели и интерьера «ДомСтиль»; х магазин бытовой техники «Сеть техника» х агрохолдинг «Саянский бройлер»; х суши-бар «Суши Маркет» х Мир золота, корейская косметика, отделы парфюма и многое....

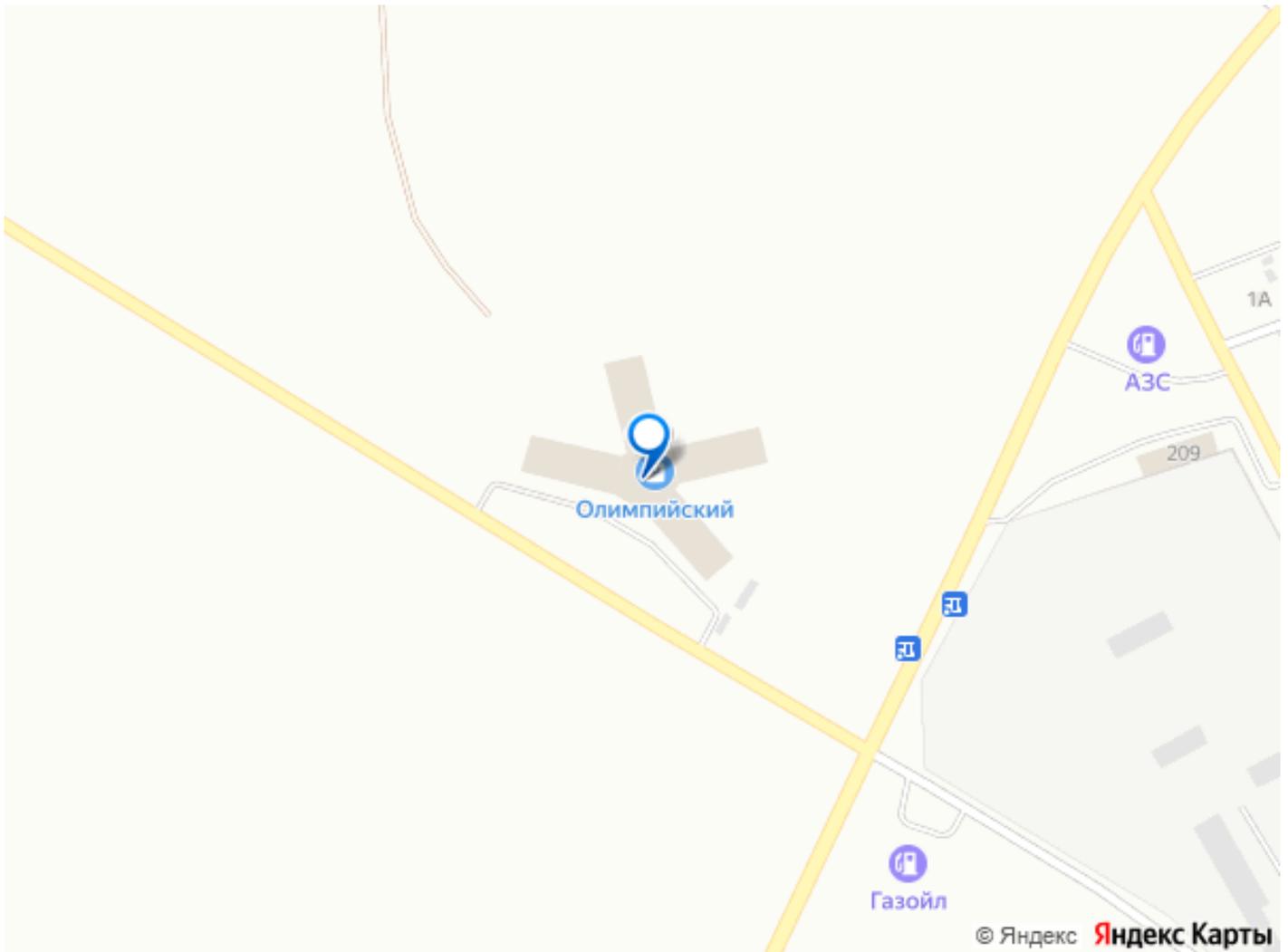
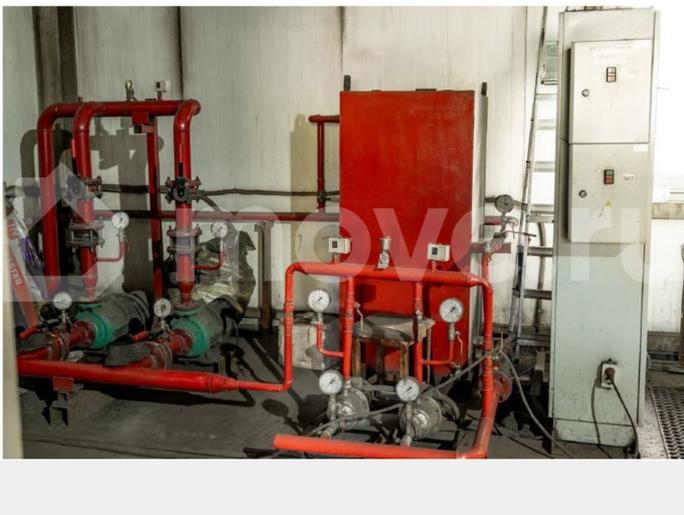
Финансовые показатели В настоящее время заключены 53 договора аренды, из них 3 долгосрочных и 50 сроком до 1 года с последующей пролонгацией. По договорам аренды предусмотрена ежегодная индексация в размере 5%. Выручка в месяц по арендным платежам составляет 4 932 469 руб. Дополнительно к арендной плате 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 маршрутов (№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: x Стабильный рынок с низкой конкуренцией в сегменте ТЦ. В настоящее время «Олимпийский» – самый крупный и проходимый торговый центр в городе. Работает без спадов посещаемости. x Широкий ассортимент. На торговых площадях собраны все группы товаров. x Хорошая транспортная доступность (тротуары для пешеходов, удобные подъездные пути для автомобилистов, зоны разгрузки для фур). x Центральное расположение и доступность ТЦ для значительной части населения Зимы. Это обеспечивает стабильный поток посетителей. x Развитая инфраструктура вокруг (парковки, остановки общественного транспорта, АЗС и пр.). x Удобный график работы (08:00–22:00). Это делает объект привлекательным для арендаторов и посетителей круглый год. x Экономическая устойчивость. Все площади сданы проверенным арендаторам (местным и сетевым). x Хорошая репутация. Уровень удовлетворенности клиентов – около 90% (средний рейтинг 4,5 из 5 на «Яндекс.Картах»). x Гибкость. Помещения легко перепрофилировать под новые форматы торговли и услуг. x Дружный и сплоченный трудовой коллектив. 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 x оставить ТЦ как торговый центр; x повысить доход за счёт сдачи в аренду земельного участка, строительства

новых зданий, открытия производства,
автосервиса, мойки самообслуживания и т.д.
Идеальное решение для Вашего бизнеса!
Интересует обмен на земельный участок!





Move.ru - вся недвижимость России