



РАД-ХОЛДИНГ

Продажа готового арендного бизнеса в городе Ульяновск

Общая
площадь здания

10 949,2 м²

Редевелопмент

2019 г.



г. Ульяновск, Октябрьская ул., д. 22, стр. 24

Описание



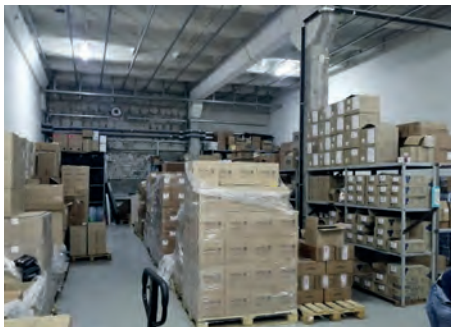
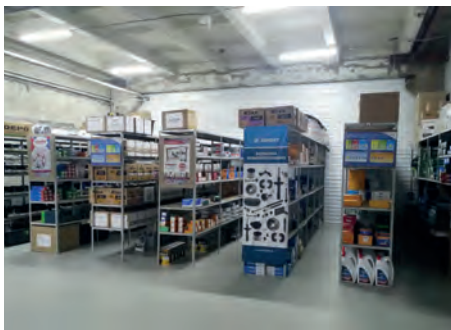
С электронного аукциона продаётся нежилое здание площадью 10 949,2 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 13 176 кв. м.

В составе лота имущество:

- › асфальтобетонное покрытие площадью 8 000 кв. м;
- › мини АТС Panasonic KX-NCP500 16 аналоговых линий, 8 цифровых линий) – 1 шт.;
- › наружная ливневая канализация протяжённостью 208 м.

Объект представляет собой готовый арендный бизнес – центр оптовой торговли «Хозяин». Это современный комплекс, объединяющий офисные и складские пространства, которые заняты надёжными арендаторами. Всего занято арендаторами 7 444 кв м (на 01.08.2026 г.), что составляет полную загрузку на арендопригодной площади.

Доходность актива



Пул арендаторов представлен крупными федеральными компаниями:

- › «Диван.ру» (продажа диванов и мебели для отдыха);
- › «Мебель Черноземья» (продажа качественной мебели из массива и шпона);
- › VILLAGI (пошив женской одежды);
- › «МИКИТА» (производство детской одежды из трикотажа);
- › «Аскон Век» (продажа и хранение товаров для сна, мебели для отдыха);
- › «Фармстандарт» (оптовая продажа медицинских препаратов);
- › ROSSKO (продажа автозапчастей и дополнительного оборудования для автомобилей оптом и др.).

Доходность актива:

2025 год: 38 млн руб. (NOI: 26 млн руб.);

2026 год: 45 млн руб. (NOI: 31 млн руб.)*.

* Показатели на 2026 год являются прогнозными

Характеристика здания



Кадастровый номер: 73:24:030503:239.

Количество этажей: 3–5, в т. ч. подземных: 1.



Характеристика участка



Адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Октябрьская ул., З/У 22/24.

Кадастровый номер: 73:24:030503:36.

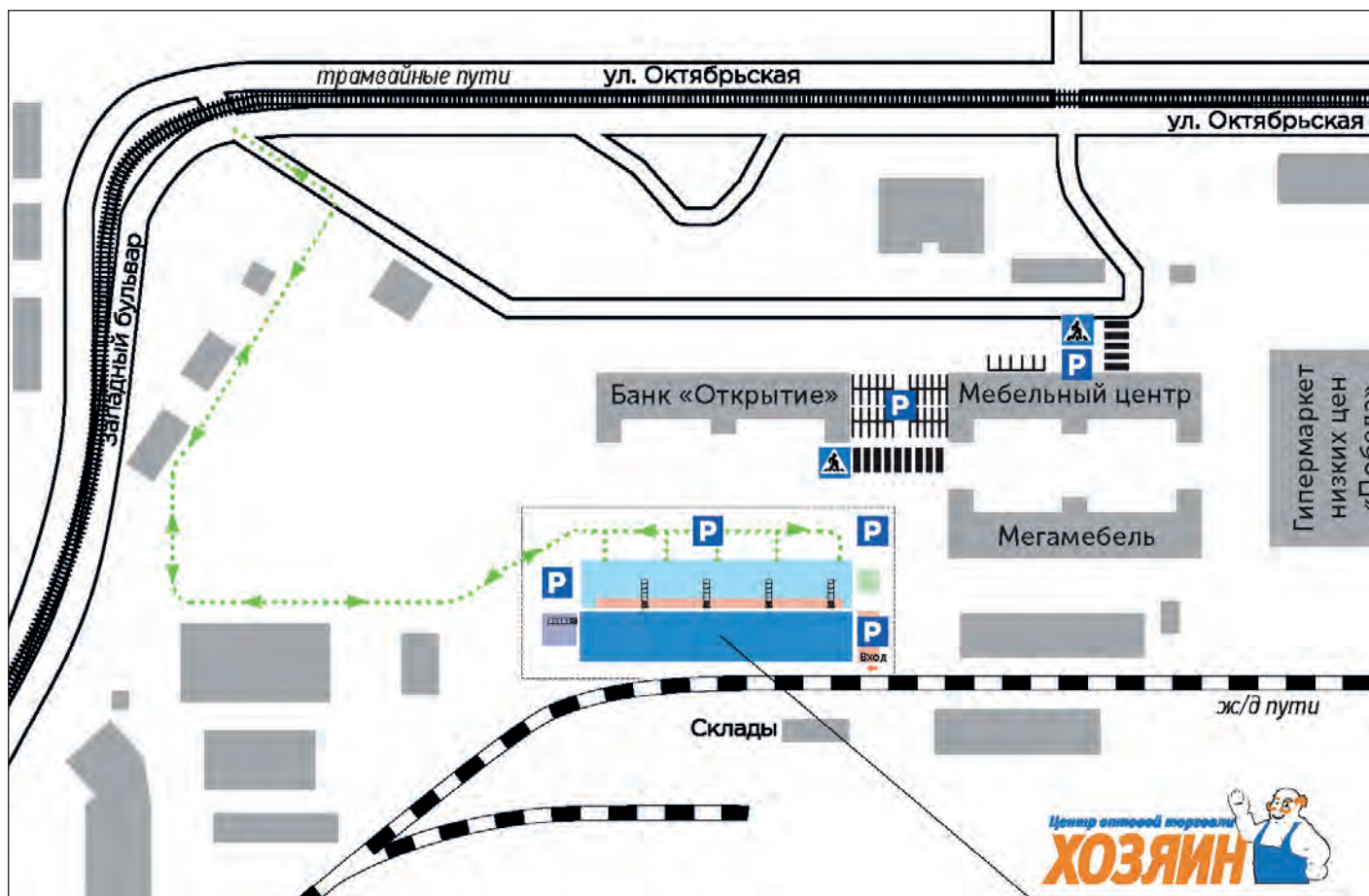
Площадь: 13 176 +/- 6,3 кв. м.

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: под нежилым зданием торгово-офисного центра.

З/У находится в пользовании Доверителя на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 24-3-012133 от 22.08.2005, заключённого с Администрацией г. Ульяновска на срок по 30.09.2053.

Инфраструктура комплекса

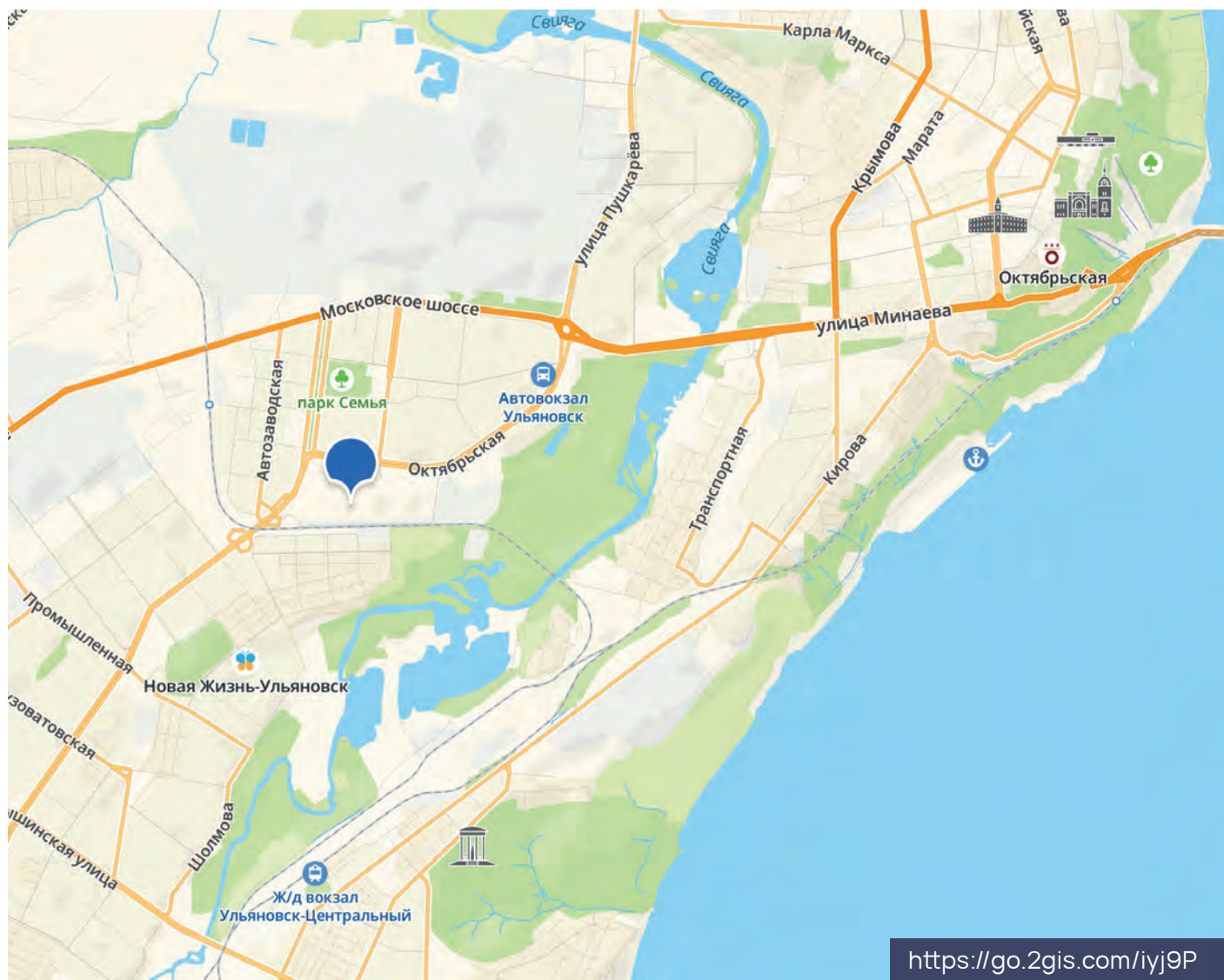


Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями, системой видеонаблюдения и пунктом охраны.

Комплекс обладает развитой инфраструктурой, которая ориентирована на логистику. В наличии:

- › удобные подъездные пути для большегрузного транспорта;
- › наземная автостоянка;
- › асфальтобетонное покрытие;
- › наружная ливневая канализация;
- › пункт охраны и система видеонаблюдения для обеспечения безопасности.

Местоположение



Комплекс расположен в самом густонаселённом районе Ульяновска с отличной транспортной инфраструктурой. Рядом с объектом проходят крупные автомагистрали: Западный бульвар, Московское шоссе, проспект 50-летия ВЛКСМ, улицы Рябикова и Автозаводская.

До ж/д станции «Ульяновск-3», как и до Пушкарёвского кольца, крупнейшего транспортного узла в Ульяновске, всего 3 км. Недалеко от него, если ехать по Октябрьской улице, находится автовокзал.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Торговый комплекс Звезда») расположена в 560 м от комплекса.

Инвестиционная привлекательность



- › Расположение в крупнейшем густонаселённом районе города.
- › Офисные и торгово-складские помещения в одном здании.
- › Практически полная загрузка площадей надёжными арендаторами.
- › Территория с круглосуточной охраной и системой видеонаблюдения.
- › Обеспеченность всеми необходимыми системами безопасности.

Центр оптовой торговли «Хозяин» – первый и единственный комплекс подобного формата. Покупка готового арендного бизнеса с постоянным составом арендаторов и прозрачной доходностью является отличной стратегией для инвестиций.

Экономические показатели региона



Ульяновская область демонстрирует стабильный рост ключевых экономических показателей. Промышленный сектор – основа региональной экономики: на его долю приходится почти треть валового регионального продукта. Ключевая отрасль – машиностроение, в том числе авиастроение: предприятие «Авиастар-СП» выпускает транспортники Ил-76 и участвует в создании MC-21 и Sukhoi Superjet 100. Важную роль играют также Ульяновский автомобильный завод и производство оборонной электроники. В регионе развиваются инновационные проекты – в частности, ядерно-инновационный кластер в Димитровграде и российско-китайский кластер по выпуску медицинского оборудования. Агропромышленный комплекс обеспечивает свыше 5 % экономики области и сочетает растениеводство, овощеводство и животноводство.

Валовой региональный продукт (ВРП): в 2023 году – 673,6 млрд рублей, в 2024 году оценка – 725,9 млрд рублей.

ВРП на душу населения в 2023 году – 572,4 тыс. рублей, в 2024 году – 622,9 тыс. рублей.

По итогам 2025 года индекс промышленного производства составил 104,4%.



РАД-ХОЛДИНГ

Контактная информация:

Поволжский филиал АО «Российский аукционный дом»
443080, г. Самара, 4-й пр-д, д. 57А, оф. 213

Реук Александр Николаевич
Менеджер проекта
8-800-777-57-57 (доб. 328)
reuk@auction-house.ru

Предложение не является публичной офертой