

🕒 Создано: 30.11.2025 в 20:10

🔄 Обновлено: 30.12.2025 в 21:10

Собственник

79814303253

**Вологодская область, Вологда,
Ленинградская улица, 81**

50 000 000 ₽

Вологодская область, Вологда, Ленинградская улица, 81

Улица

[улица Ленинградская](#)



для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

1278.7 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

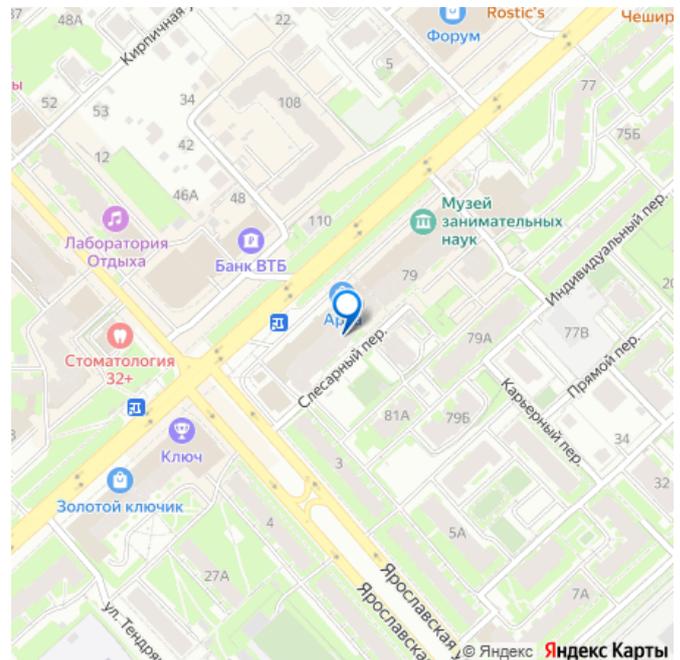
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продаю торговую галерею на 2-м этаже действующего ТЦ Оскар. Актив полностью налажен, заполнен на 96% и приносит стабильный пассивный доход. Прямая продажа от собственника. ЛОКАЦИЯ: Объект расположен на первой линии ул.

Ленинградская — главной транспортной артерии Вологды с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком. 1. Тропа с работы домой: ТЦ встроен в крупный жилой дом и находится в эпицентре плотной многоэтажной застройки. 2. Транспортный хаб: Вход в ТЦ находится ровно в 10 метрах от остановки Улица Ярославская и в 50



метрах от оживленного перекрестка с пешеходным переходом. 3. Парковка: Собственная зона на 3050 машиномест прямо перед фасадом СИЛЬНЫЙ ПУЛ АРЕНДАТОРОВ: Состав арендаторов (Товары + Услуги красоты + Сервисы) подобран так, чтобы генерировать перекрестный трафик внутри ТЦ. ТРАФИКООБРАЗУЮЩИЕ СОСЕДИ: 1. Супермаркет Магнит (1 этаж) — ежедневный продуктовый трафик. 2. Обувные сети Francesco Donni и Rieker (2 этаж) — крупные федеральные бренды, расположенные в непосредственной близости от торговой галереи. 3. Центр виртуальной реальности WarStation (2 этаж) - федеральная сеть игровых пространств виртуальной реальности АРЕНДАТОРЫ ОБЪЕКТА: 1. Федеральный ритейл: Магазин электроники ChipDip (платежеспособная мужская аудитория). 2. Fashion-галерея: Салон верхней одежды и мехов Мишель, шоурумы Mix Shop и Asia, магазины женской и детской одежды. 3. Бьюти и Лайфстайл: Студия красоты Дины Обуховой, маникюрный салон Nail Studio, студия Tamrico, парикмахерская, массаж, студия танцев и фитнеса Polet. Клиенты посещают эти услуги регулярно по записи. 4. Сервисы: ПВЗ OZON (стабильный трафик за заказами), магазин Подарочек, салон штор Лайм, ремонт одежды. ЭКОНОМИКА ОБЪЕКТА: - Месячный арендный поток (МАП): 700 000 руб. - Годовой арендный поток (ГАП): 8 400 000 руб. - Арендопригодная площадь: ~1000 кв.м. - Заполняемость: 96% (сдано 20 помещений из 23). - Точка роста: Ежегодная индексация ставок. Возможность увеличения полезной площади (GLA) на 20% за счет оптимизации мест общего пользования. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА: - Объект продажи: Доля 3/5 в праве общей

собственности. - Общая площадь этажа: 1 278,7 м?. - Расчетная площадь доли: 819,8 м?.
- Высота потолков: 3,5 - 4 метра -
Планировка: Торговая галерея + офисные блоки + Собственный санузел на этаже. -
Состояние: Отличное, вложений не требует.
Стеклянные перегородки с ролетами, изолированные кабинеты, напольная плитка, потолки Армстронг, LED-освещение. -
Реклама: Огромные возможности для размещения вывесок на фасаде здания (первая линия), что привлекает арендаторов.
- Коммуникации: Все центральные, прямые договоры. ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:
Собственник — ИП Павлова Г.Л. Документы готовы к сделке. Обременений нет.
Прозрачная история владения. Звоните или пишите в сообщения, организую просмотр в удобное время.



