

Создано: 30.11.2025 в 20:10

Обновлено: 30.12.2025 в 20:11

<https://vologda.move.ru/objects/9287027187>

Собственник

**79814303253**

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

**50 000 000 ₽**

Вологодская область, Вологда, Ленинградская улица, 81

Улица

[улица Ленинградская](#)



**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

1278.7 м<sup>2</sup>

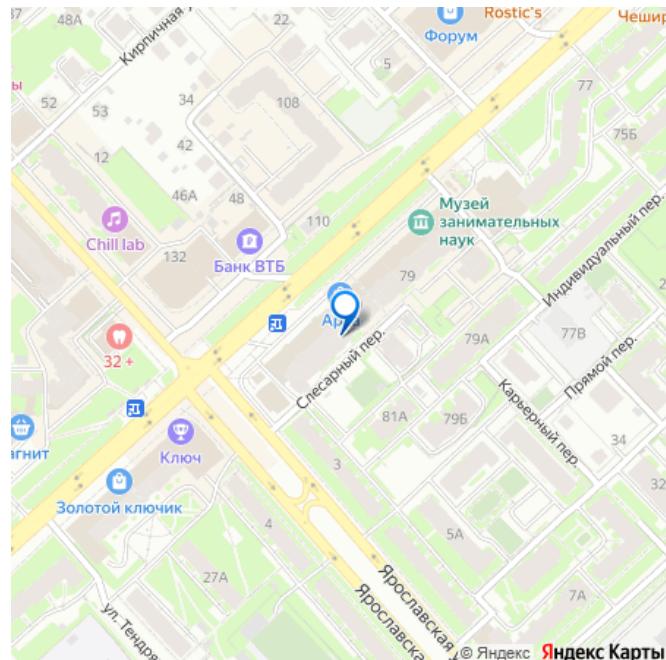
**Детали объекта**

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.



