

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ\*



г. Ростов-на-Дону

- ул. Пескова, д. 3;
- ул. Малиновского, д. 11е/1;
- ул. Катаева, д. 354;
- ул. 38-я Линия, д. 20;
- ул. 22-я линия, 66/92;
- ДНТ "Садовод-Любитель", (4-53).



\*Не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437(2) Гражданского кодекса РФ



# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Вариант сделки:	уступка прав (требований) – цессия долга (по номинальной стоимости задолженности)
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие»
Должник:	ООО "Каскад» (ИНН 6164302675)

## 0 должнике —

Бенефициар(-ы):	Авдеев Роман Юрьевич (ИНН 616400362778), Авдеев Эдуард Юрьевич (ИНН 616400361968).
Основной вид деятельности:	Оптово-розничная торговля автокомпонентами для легковых автомобилей
Задолженность*:	363,9 млн. руб.
Статус взыскания:	В отношении участников сделки реализуется дефолтная стратегия (банкротство).

## 0 залоге —

Описание:	Недвижимое имущество - 24 объекта; автотранспортные средства – 37 ед.
Рыночная стоимость:	Недвижимость – 170,6 млн. руб., автотранспортные средства – 36 млн. руб. Общая стоимость – 206,5 млн. руб.



**Преимущества сделки** — действующий бизнес, обеспечивающий стабильный денежный поток от реализации продукции со стабильным спросом на рынке.

\*Информация предоставлена на 30 июня 2021 года.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1.


Складской комплекс, состоящий из 15 зданий/ сооружений

Вид использования:	складские и административные помещения
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Пескова, д.3.
Общая площадь:	8 382,9 кв. м.
Состояние:	среднее, возможен ремонт в отдельных зданиях.
Коммуникации:	электроснабжение, часть зданий имеет подключение к водоснабжению, канализации, отоплению (собственная котельная).
Правоустановка:	в собственности Авдеева Романа Юрьевича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	77,2 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	складской комплекс выгодно расположен вблизи автомобильной трассы А-135 и железнодорожной станции Первомайская. Полностью отлаженный процесс складского хранения и логистики перемещения грузов
Дополнительно:	полностью отлаженный процесс складского хранения и логистики перемещения грузов.



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

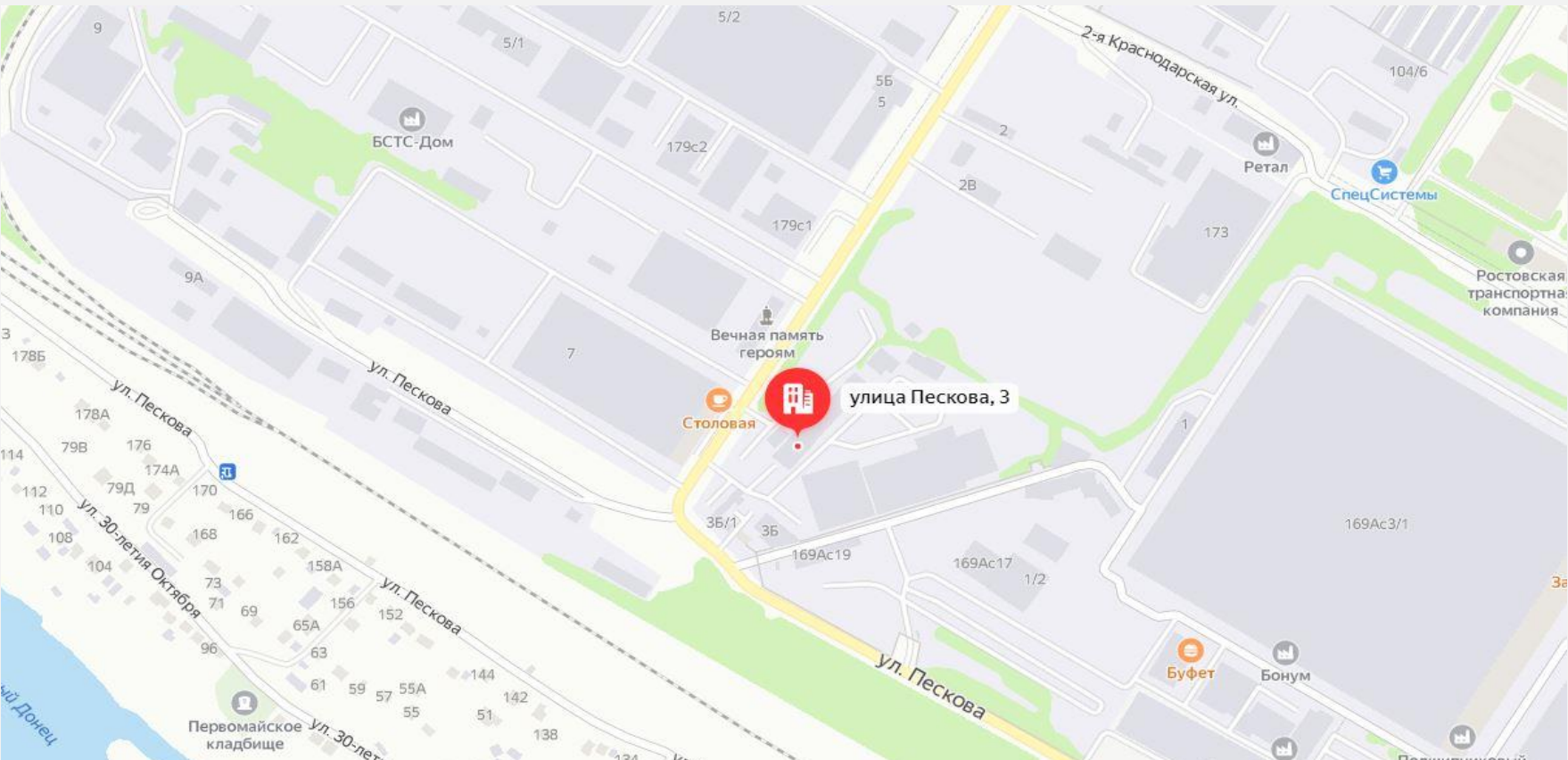


**Регион:** Ростовская область, г. Ростов-на-Дону


**Район:** Советский

**Адрес:** Улица Пескова, д. 3

**Типичное использование окружающей застройки:** Складские и административные помещения



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** Земельный участок

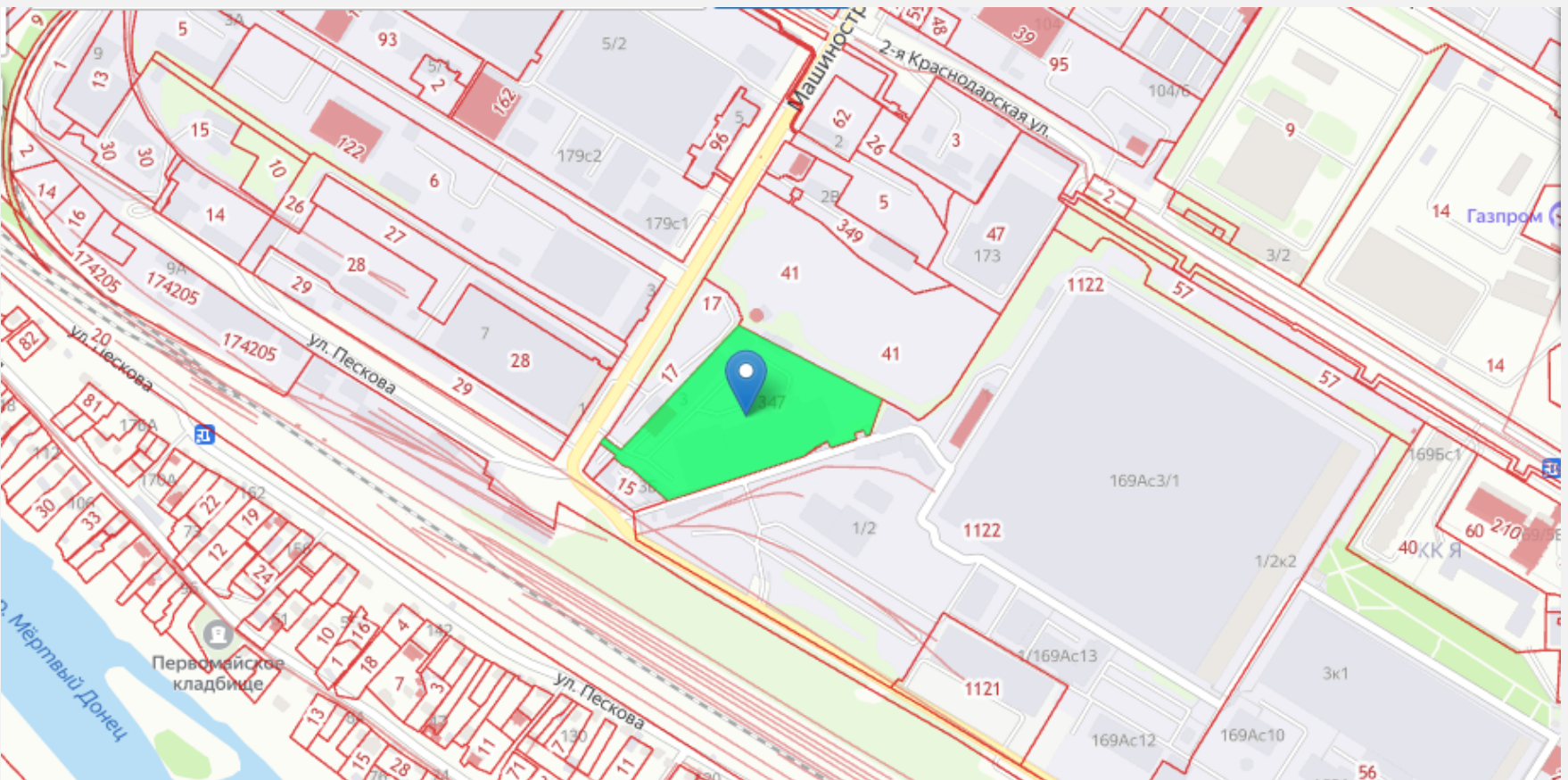
**Площадь:** 22 580 кв. м.

**Кад. номер:** 61:44:0073307:347

**Категория:** Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:** Эксплуатация складских помещений

**Статус:** Ранее учтенный



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2.

Нежилое здание, количество этажей 3, в том числе подземных – 1 (магазин автозапчастей).

Вид использования:	торговля
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д 11е/1.
Общая площадь:	467,3 кв. м.
Состояние:	хорошее, возможен косметический ремонт.
Коммуникации:	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Правоустановка:	в собственности ООО «Каскад»
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	13,9 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	выгодная локация, магазин расположен на одной из главных улиц города, в районе с плотной жилой застройкой, в непосредственной близости от автомобильной дороги и остановки общественного транспорта, что обеспечивает высокий клиентский трафик.
Дополнительно:	—



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону

**Район:**

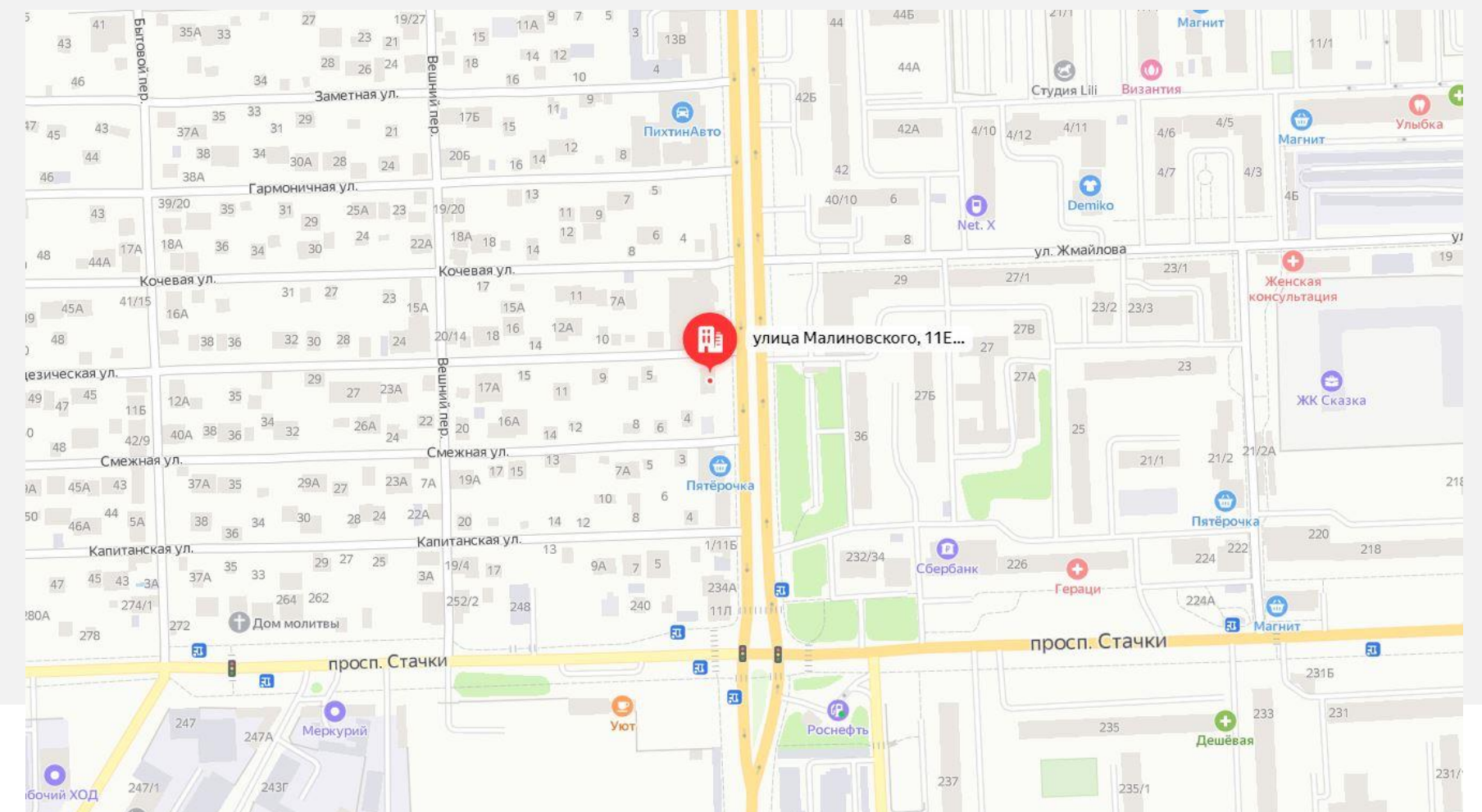
Советский

**Адрес:**

Улица Малиновского, д 11е/1

**Типичное использование  
окружающей застройки:**

Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

Земельный участок

**Площадь:**

568 кв. м.

**Кад. номер:**

61:44:0073307:347

**Категория:**

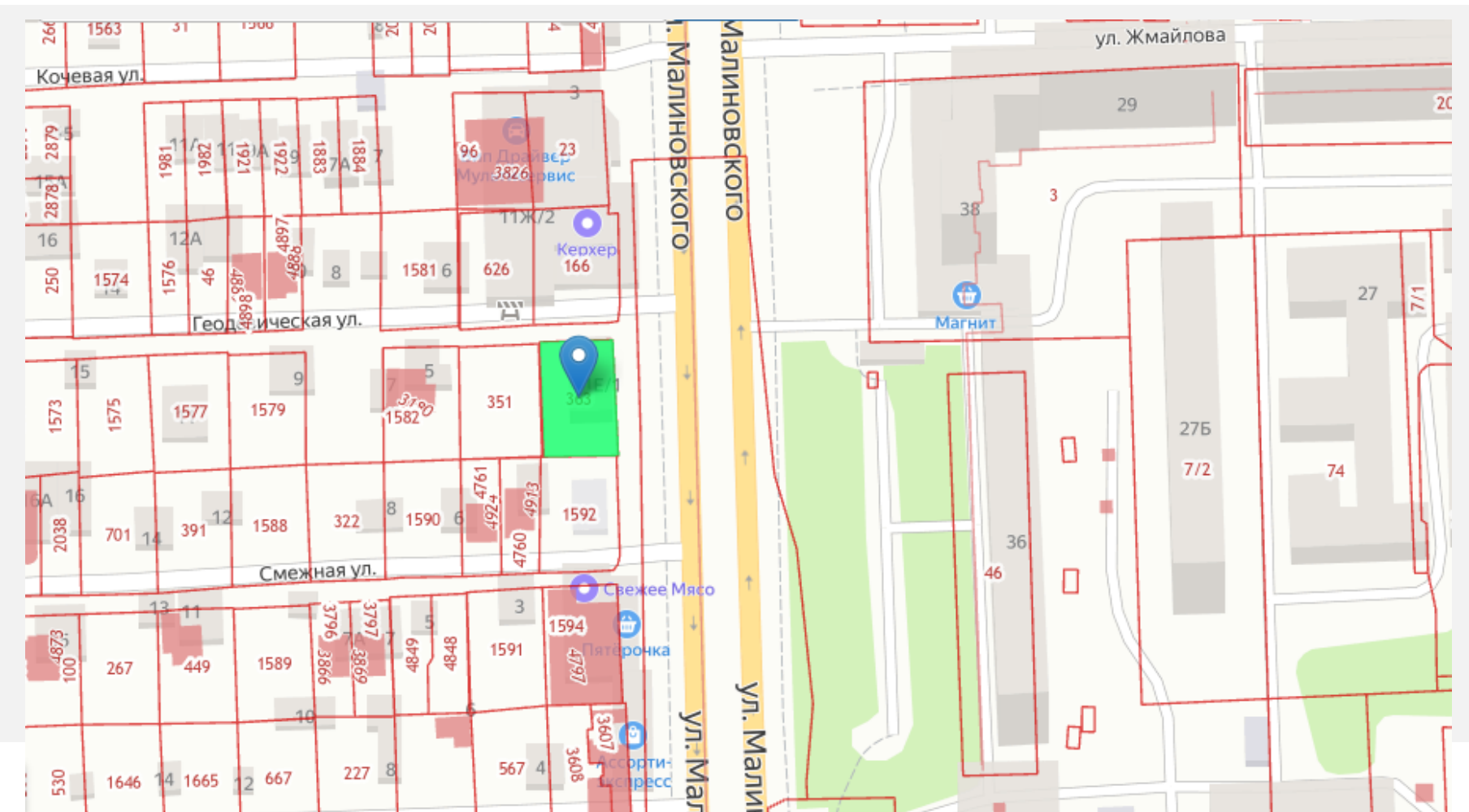
Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:**

Для эксплуатации магазина

**Статус:**

Ранее учтенный



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3.


Жилой дом (4 этажа, в т.ч. 1 подземный) и земельный участок

Вид использования:	для проживания
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Катаева, д. 354.
Общая площадь:	600,5 кв. м.
Состояние:	хорошее.
Коммуникации:	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация, отопление (газовый котел).
Правоустановка:	в собственности Авдеева Эдуарда Юрьевича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	25,3 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	объект расположен в зоне малоэтажной жилой застройки. В непосредственной близости есть все необходимые объекты социальной инфраструктуры (магазины, школа, детский сад, остановка общественного транспорта, поликлиника и т.д.).
Дополнительно:	—



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 3.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

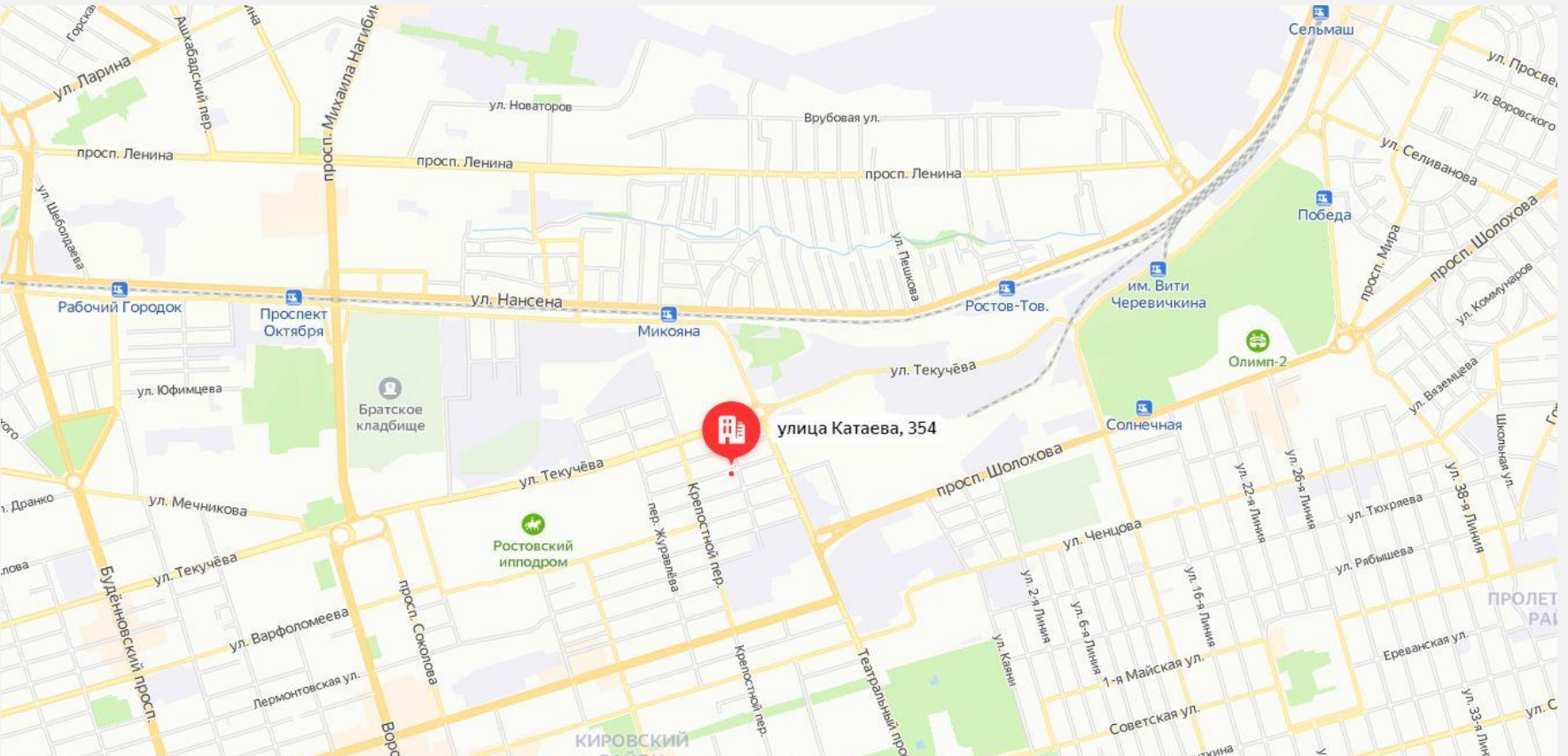


**Регион:** Ростовская область, г. Ростов-на-Дону


**Район:** Кировский

**Адрес:** Улица Катаева, д. 354.

**Типичное использование окружающей застройки:** Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** Земельный участок

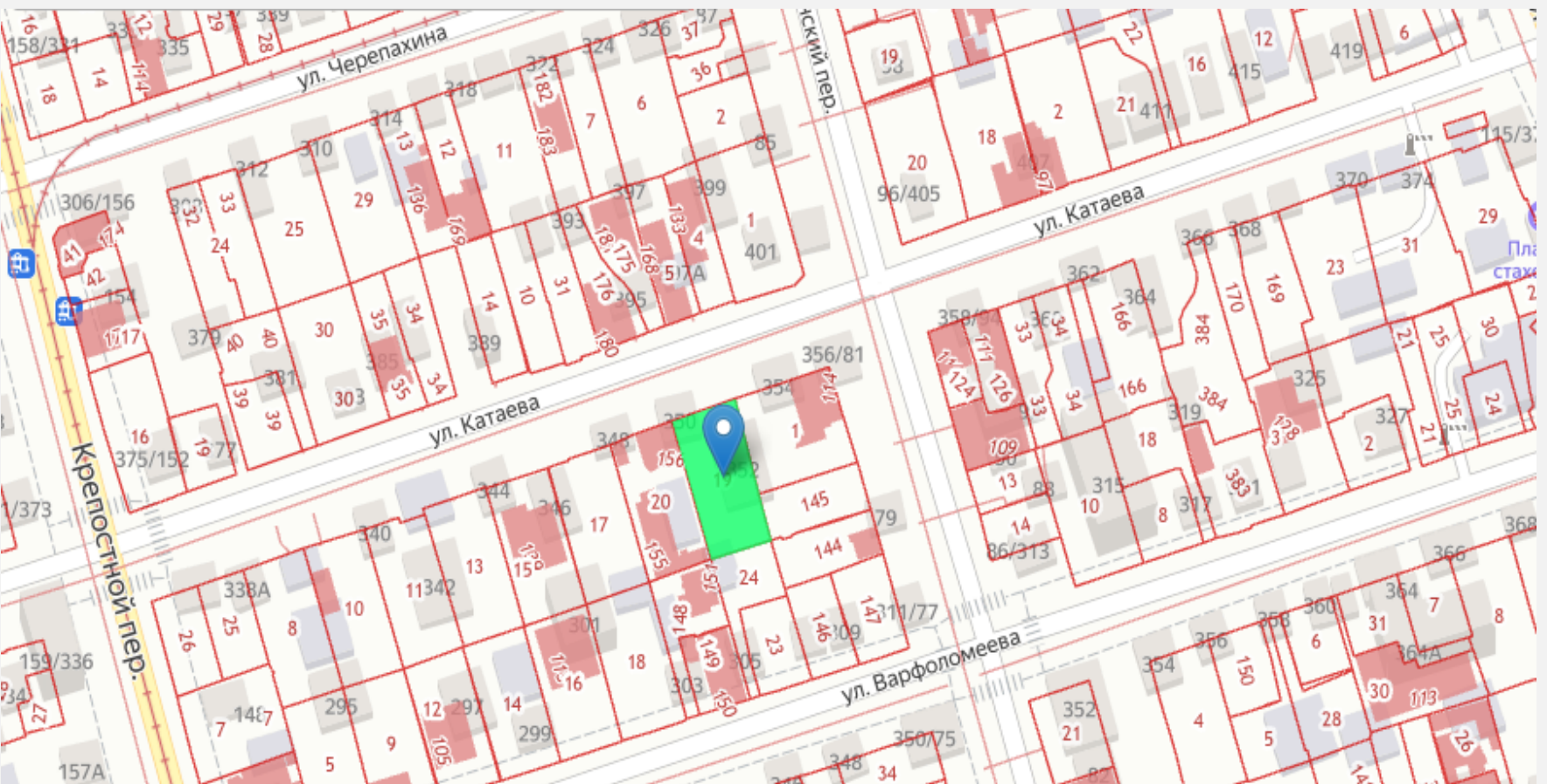
**Площадь:** 492 кв. м.

**Кад. номер:** 61:44:0040410:19

**Категория:** Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:** Для эксплуатации жилого дома

**Статус:** Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4.

Жилой дом (3 этажа, в т.ч. 1 подземный) и земельный участок

Вид использования:	для проживания
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. 38-я Линия, д. 20.
Общая площадь:	290,7 кв. м.
Состояние:	отличное, новый ремонт, степень готовности 95%.
Коммуникации:	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация, отопление (газовый котел).
Правоустановка:	в собственности Авдеева Романа Юрьевича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	12,9 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	объект расположен в зоне малоэтажной жилой застройки. В непосредственной близости есть все необходимые объекты социальной инфраструктуры (магазины, школа, детский сад, остановка общественного транспорта, поликлиника и т.д.).
Дополнительно:	—

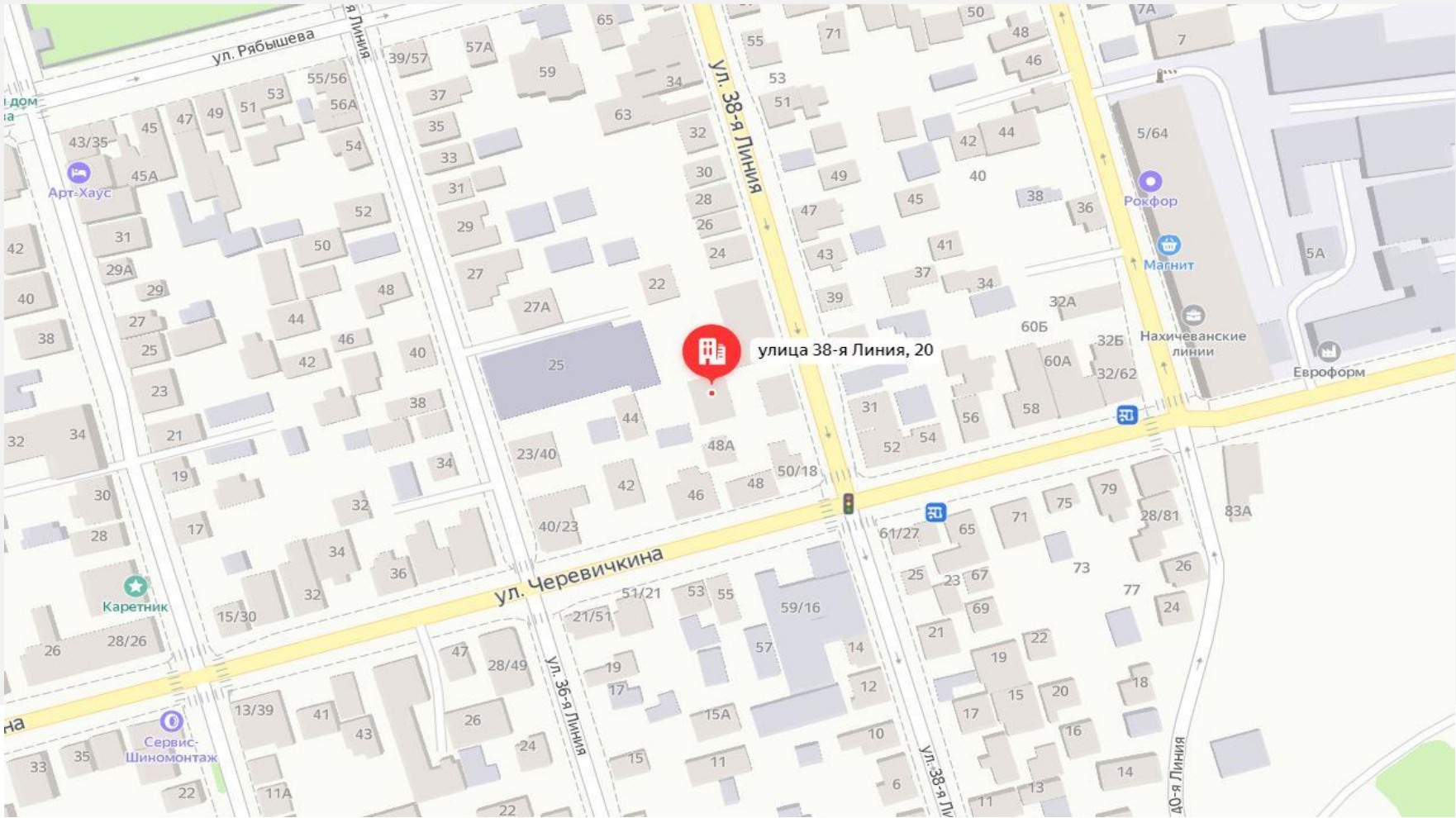


# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 4.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



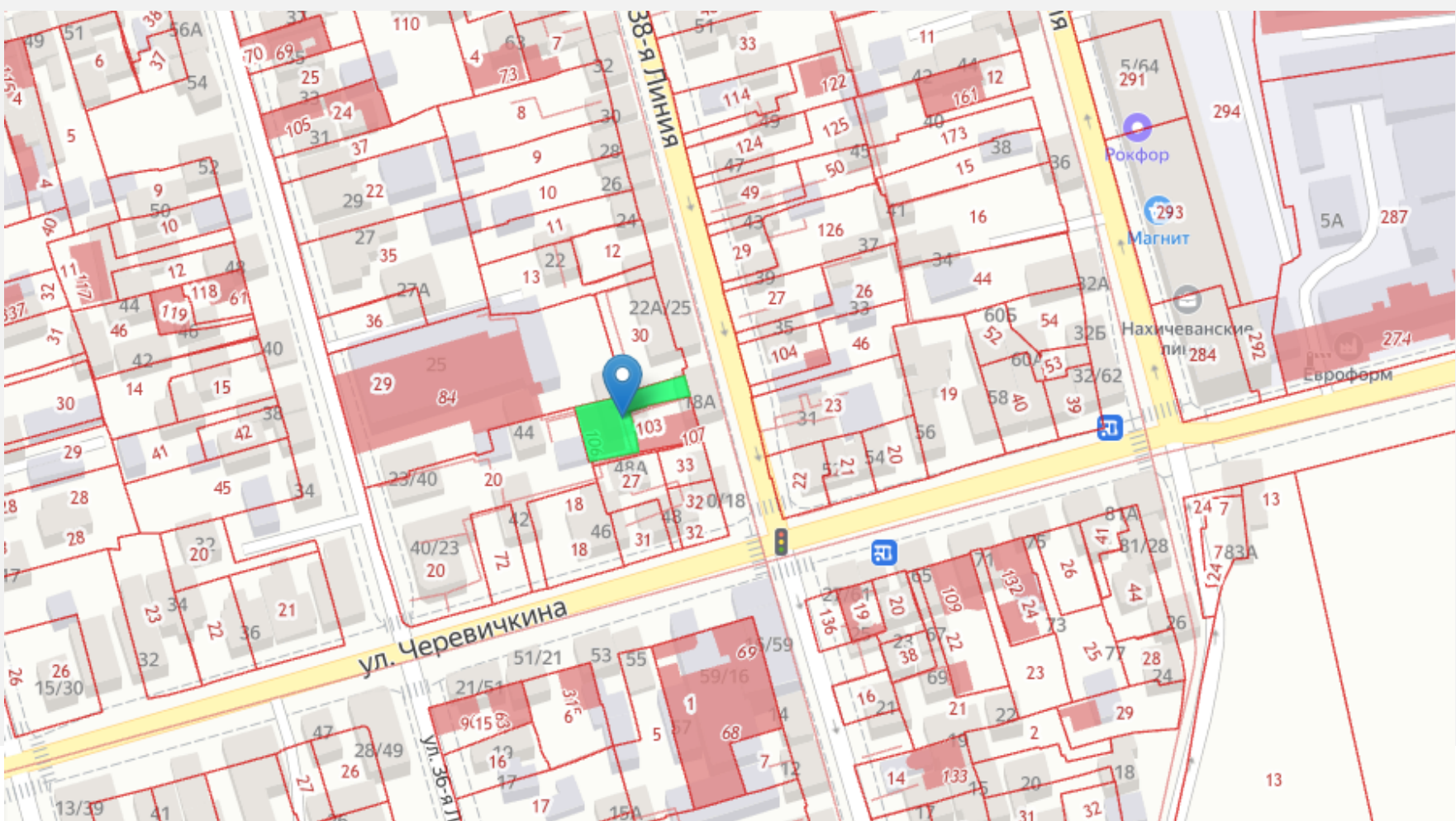
**Регион:** Ростовская область, г. Ростов-на-Дону  
**Район:** Пролетарский  
**Адрес:** Улица 38-я Линия, д. 20.  
**Типичное использование окружающей застройки:** Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** Земельный участок  
**Площадь:** 264 кв. м.  
**Кад. номер:** 61:44:0031476:104  
**Категория:** Земли населенных пунктов  
**Разрешенное использование:** Индивидуальное жилищное строительство  
**Статус:** Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 5.


## Земельный участок

Вид использования:	для садоводства
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ДНТ "Садовод-Любитель", (4-53).
Общая площадь:	607 кв. м.
Состояние:	земельный участок заросший, огорожен сеткой рабицей, на территории имеется разрушенное строение из кирпича, трансформаторная подстанция и вышка сотовой связи (по договору аренды).
Коммуникации:	коммуникации не заведены на земельный участок.
Правоустановка:	в собственности Авдеева Эдуард Юрьевича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	3,5 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	—
Дополнительно:	—



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 5.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

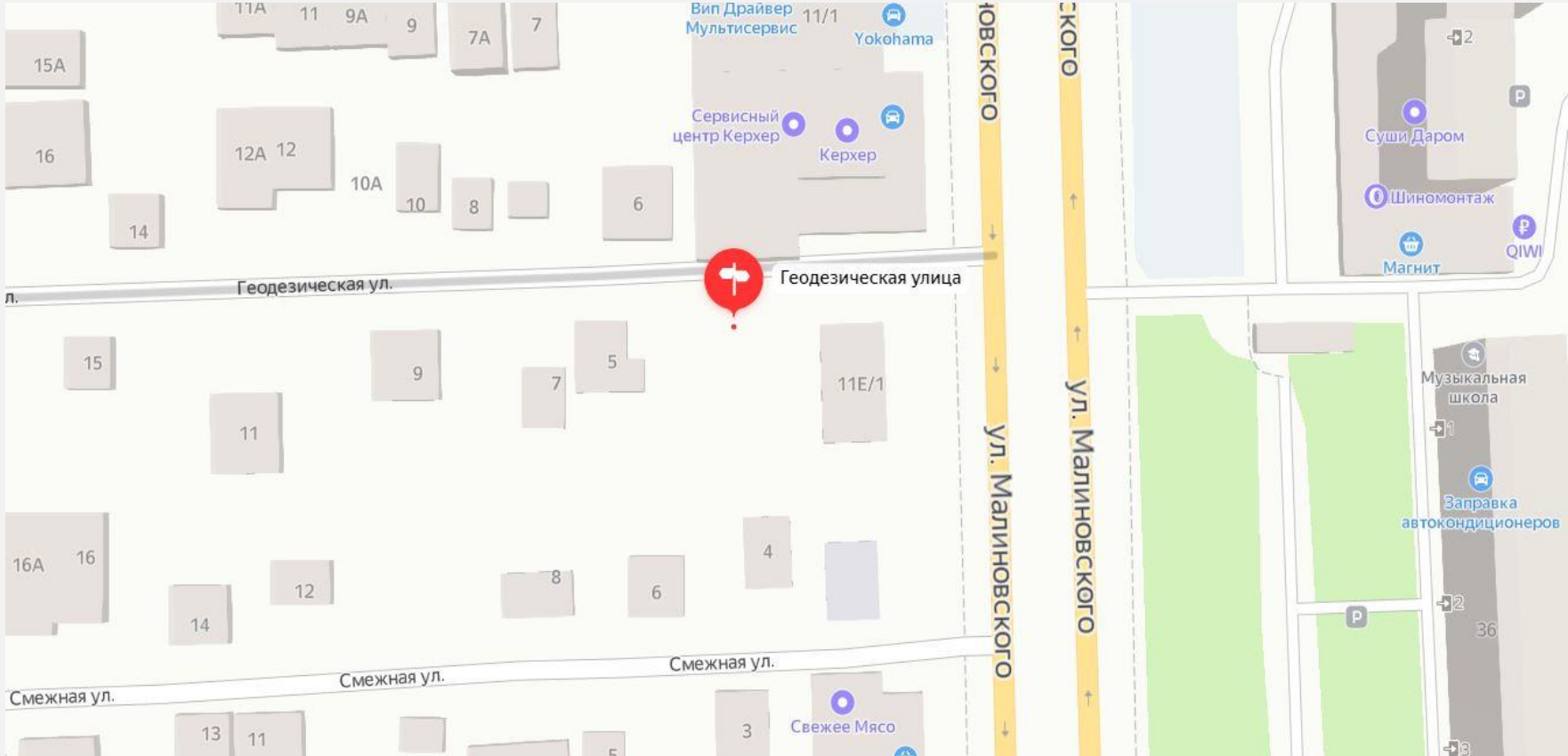


**Регион:** Ростовская область, г. Ростов-на-Дону


**Район:** Советский

**Адрес:** ДНТ «Садовод-Любитель», (4-53)

**Типичное использование окружающей застройки:** Жилая застройка, частный сектор



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** Земельный участок

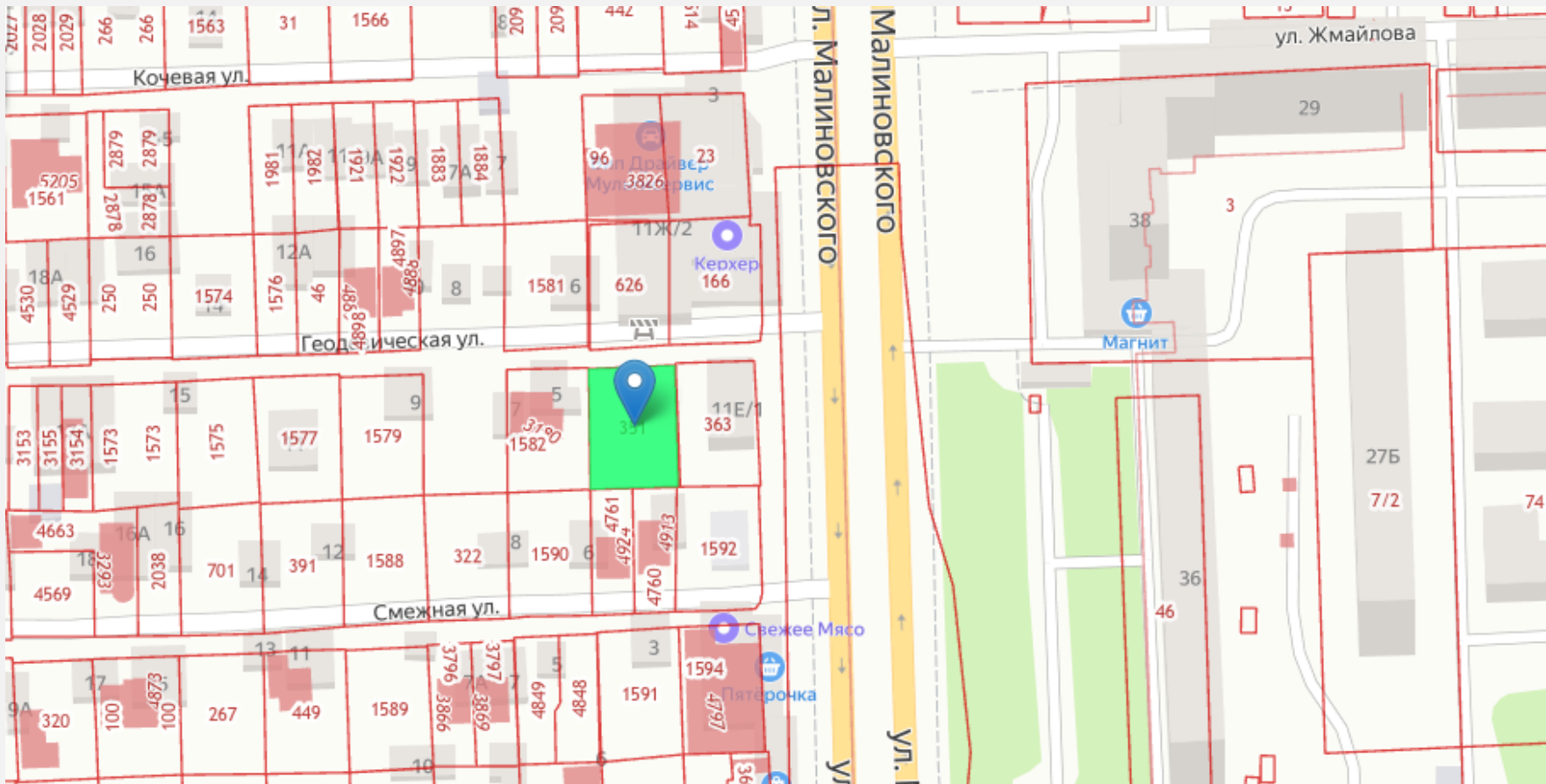
**Площадь:** 607 кв. м.

**Кад. номер:** 61:44:0071802:351

**Категория:** Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:** Для садоводства

**Статус:** Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 6.

## Земельный участок

Вид использования:	под торговые площади
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 22-я линия, 66/92.
Общая площадь:	1 576 кв. м.
Состояние:	на земельном участке осуществляется строительство магазинов.
Коммуникации:	коммуникации не заведены на земельный участок, имеется возможность подключения к центральным магистралям.
Правоустановка:	в собственности Авдеева Эдуард Юрьевича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	37,7 млн. руб.
Срок реализации (прогноз):	—
Потенциал:	—
Дополнительно:	—

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 6.

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону

**Район:**

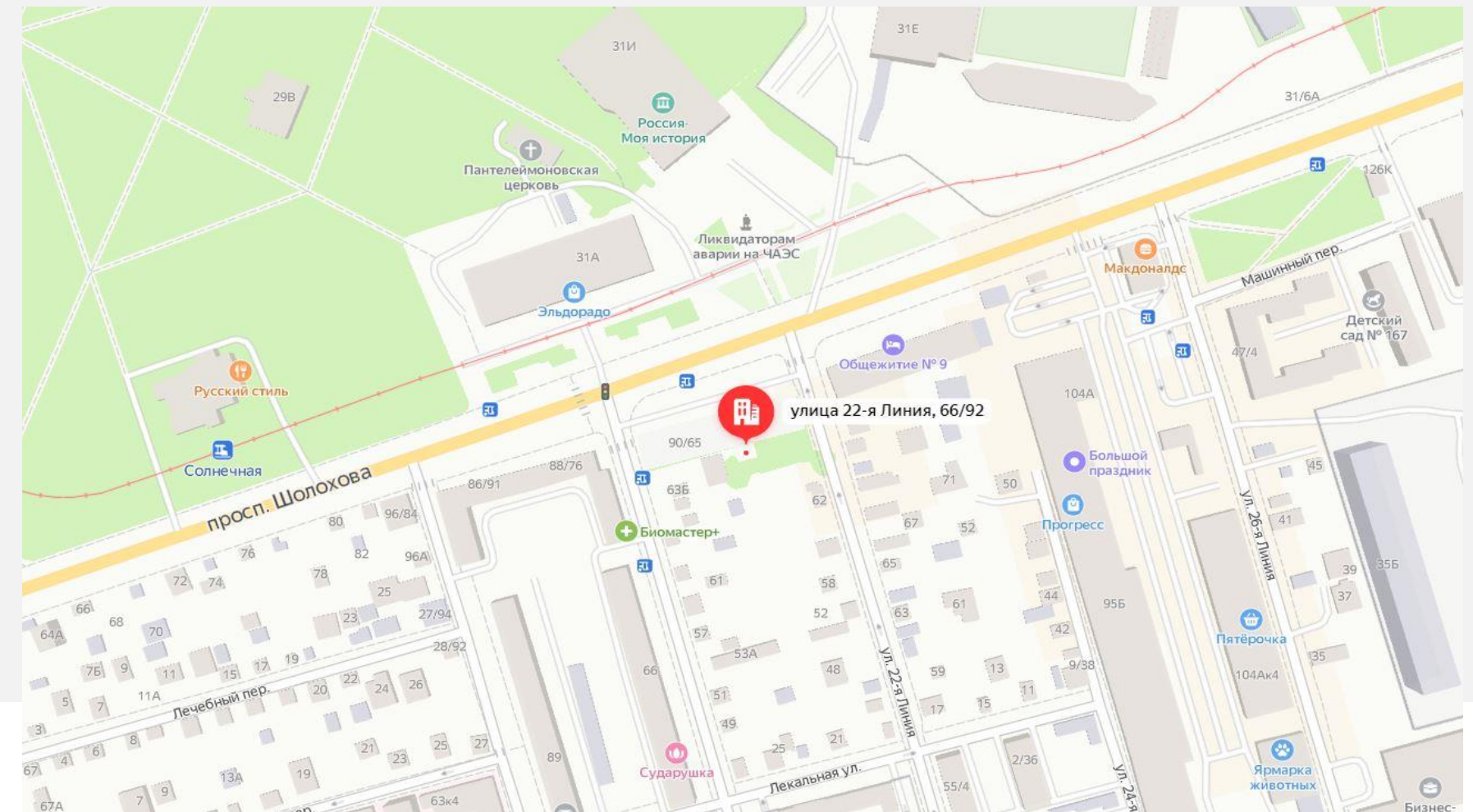
Пролетарский

**Адрес:**

Улица 22-я линия, 66/92.

**Типичное использование  
окружающей застройки:**

Жилая застройка, частный сектор



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

Земельный участок

**Площадь:**

1 576 кв. м.

**Кад. номер:**

61:44:0031518:28

**Категория:**

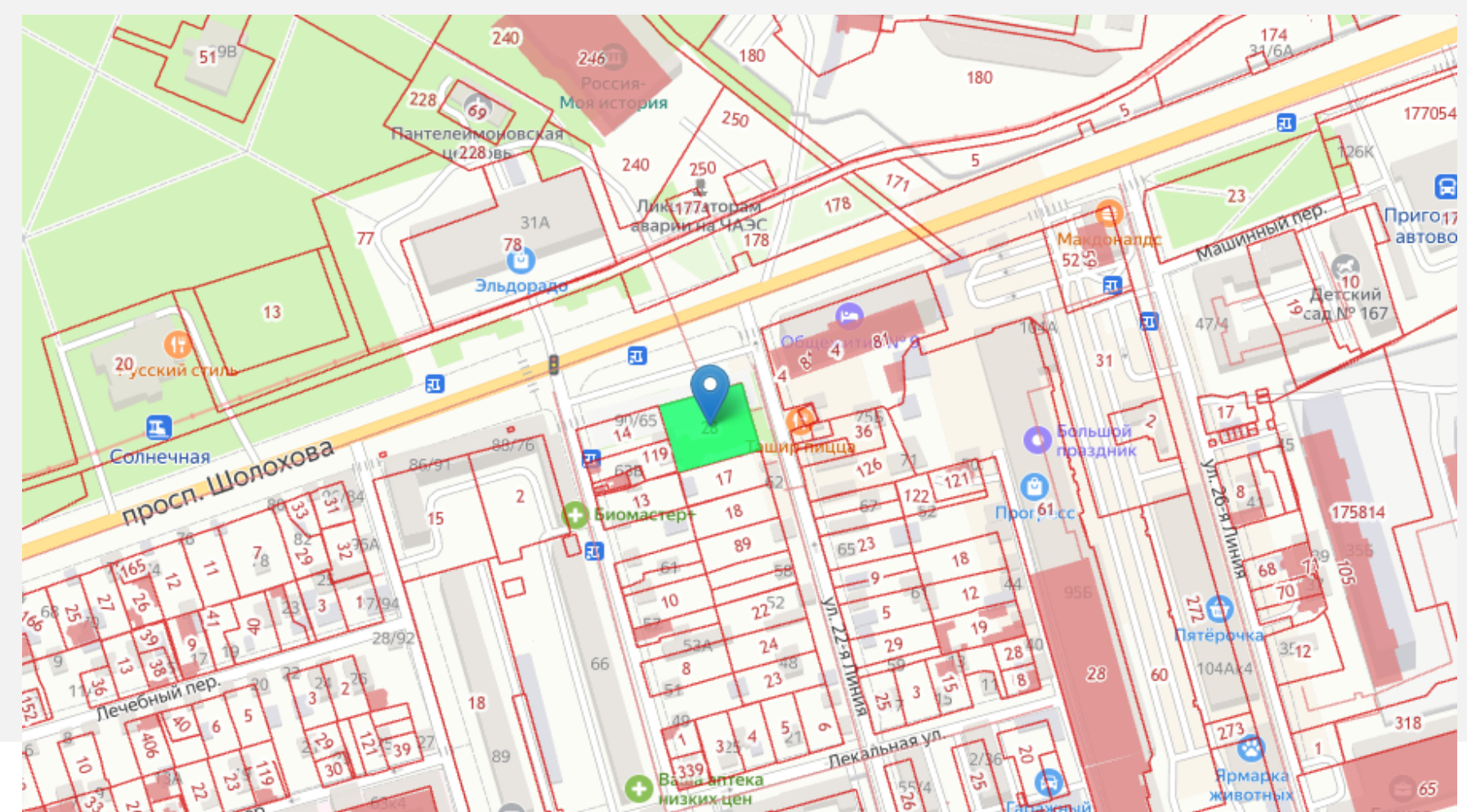
Земли населенных пунктов

**Разрешенное использование:**

Офисы отделения банков, магазины  
пл. торгового зала до 5000 кв. м.

**Статус:**

Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ 7.

## Автотранспорт

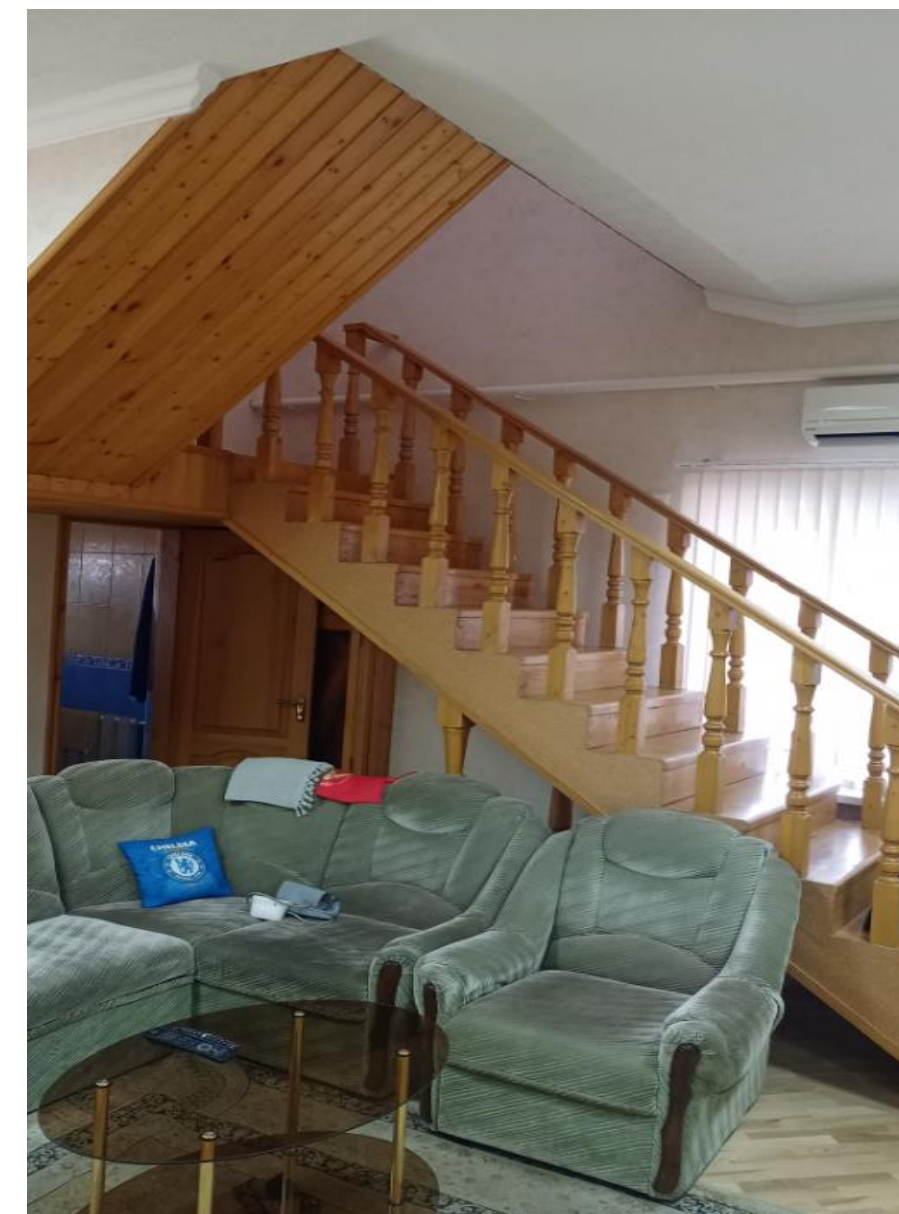
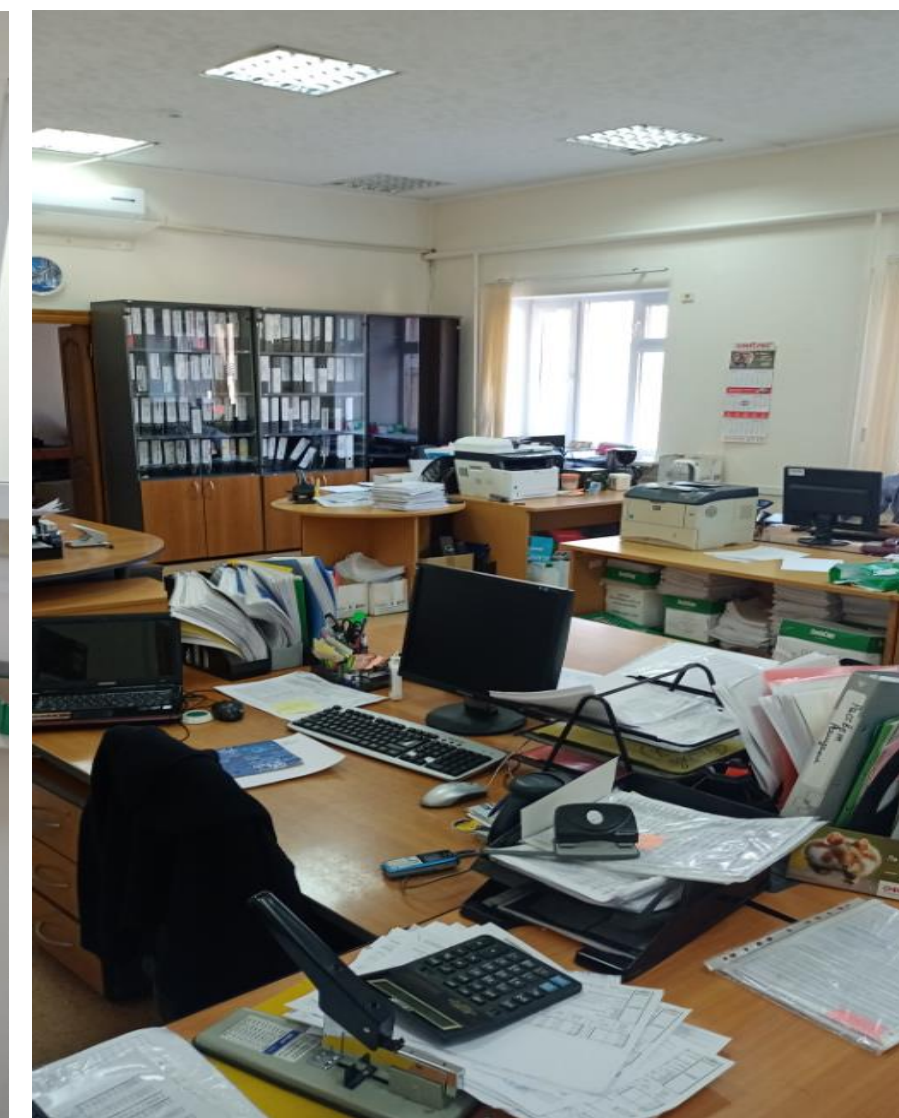
Объекты:	37 единиц автотранспорта.
Обременения:	объекты находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	36 млн. руб.

№ п/п	Наименование	Заводской номер, VIN	Год вы-пуска					
1	АФ-47434А	X9H47434AB0000616	2011		19	MAN TGS 19.400 4x2 BLS-WW	WMA06WZZ2DW186777	2013
2	АФ-47434А	X9H47434AC0000318	2012		20	FLIEGL SDS 350 Полуприцеп-тентованный	WFDFLT33502005456	2011
3	АФ-47434А	X9H47434AC0000319	2012		21	FLIEGL SDS 350 Полуприцеп-тентованный	WFDFLT33502005472	2011
4	АФ-47434А	X9H47434AC0000321	2012		22	FLIEGL SDS 350 Полуприцеп-тентованный	WFDFLT33502005464	2011
5	АФ-47434А	X9H47434AC0000320	2012		23	270520	XU5270520E0000087	2014
6	АФ-47434А	X7147434AC0000218	2012		24	270520	XU5270520E0000088	2014
7	АФ-47434А	X9H47434AC0000317	2012		25	270520	XU5270520E0000086	2014
8	АФ-47434А	X9H47434AD7000271	2013		26	270520	XU5270520E0000085	2014
9	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9218	2013		27	470560	XU5470560E0000087	2014
10	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9221	2013		28	470560	XU5470560E0000088	2014
11	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9216	2013		29	470560	XU5470560E0000086	2014
12	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9220	2013		30	470560	XU5470560E0000084	2014
13	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9217	2013		31	470560	XU5470560E0000085	2014
14	HYUNDAI HD-78	X8937978SD0AB9219	2013		32	470560	XU5470560E0000089	2014
15	Mercedes-Benz Sprinter 515 CDI	WDB9061551N398713	2008		33	MAN TGL 8.180 4X2	WMAN03ZZ69Y230054	2008
16	Mercedes-Benz Sprinter 315	WDB9061351N339134	2007		34	FIAT DUCATO	ZFA25000002661372	2014
17	MAN TGS 19.400 4x2 BLS-WW	WMA06WZZ7DW184488	2013		35	FIAT DUCATO	ZFA25000002737936	2014
18	MAN TGS 19.400 4x2 BLS-WW	WMA06WZZ9DW186713	2013		36	LEXUS LX 570	JTJHY00W004153077	2014
					37	MERCEDES-BENZ ML 400 4MATIC	WDC1660561A496760	2014



# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

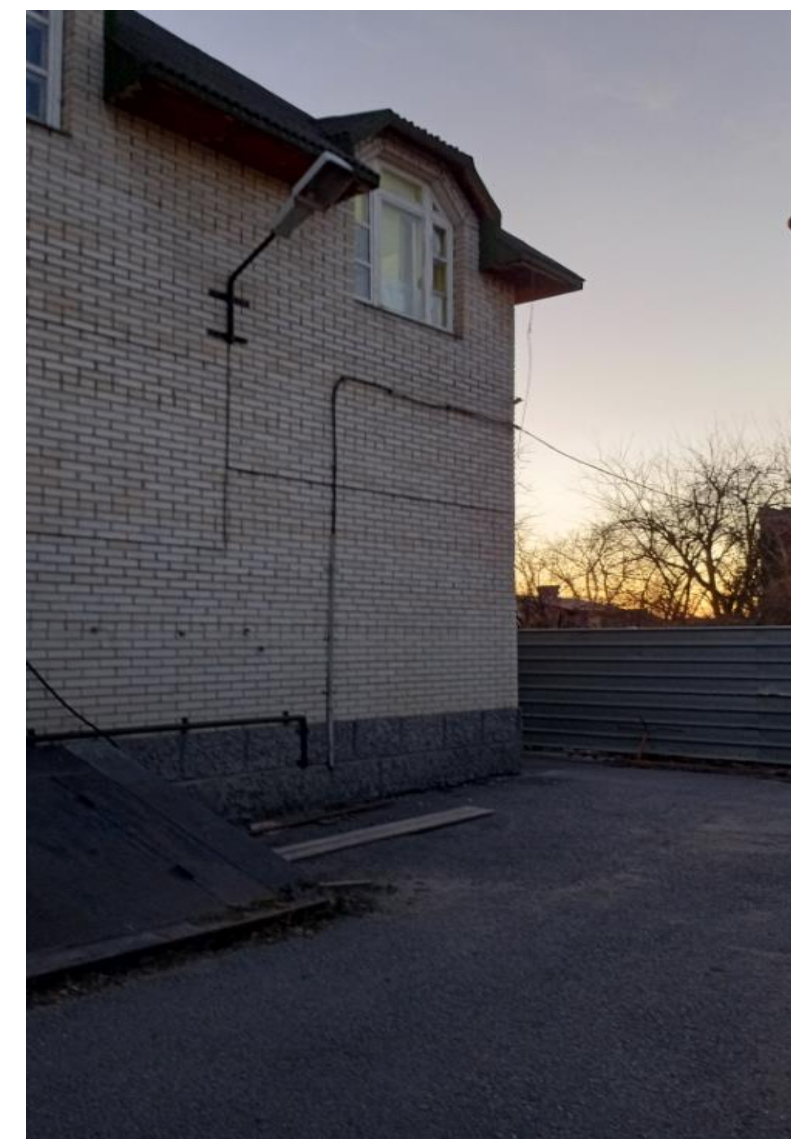
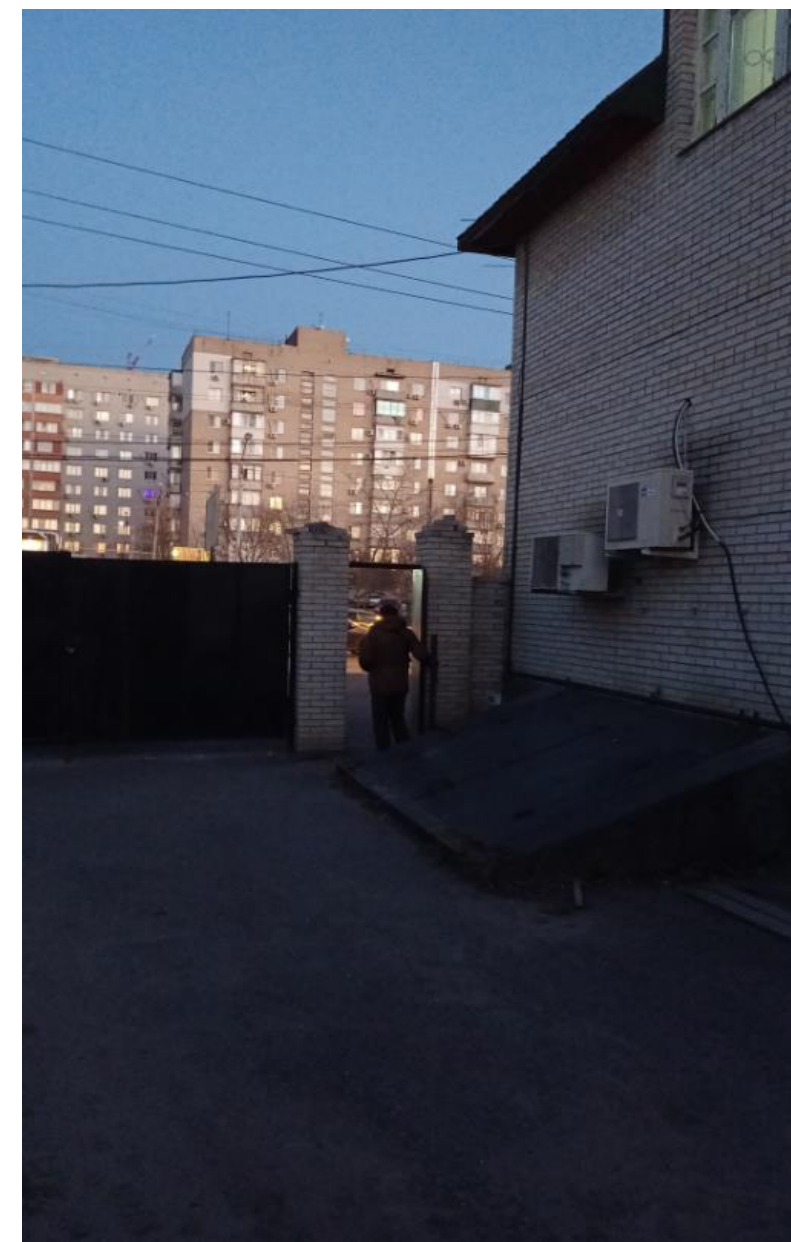
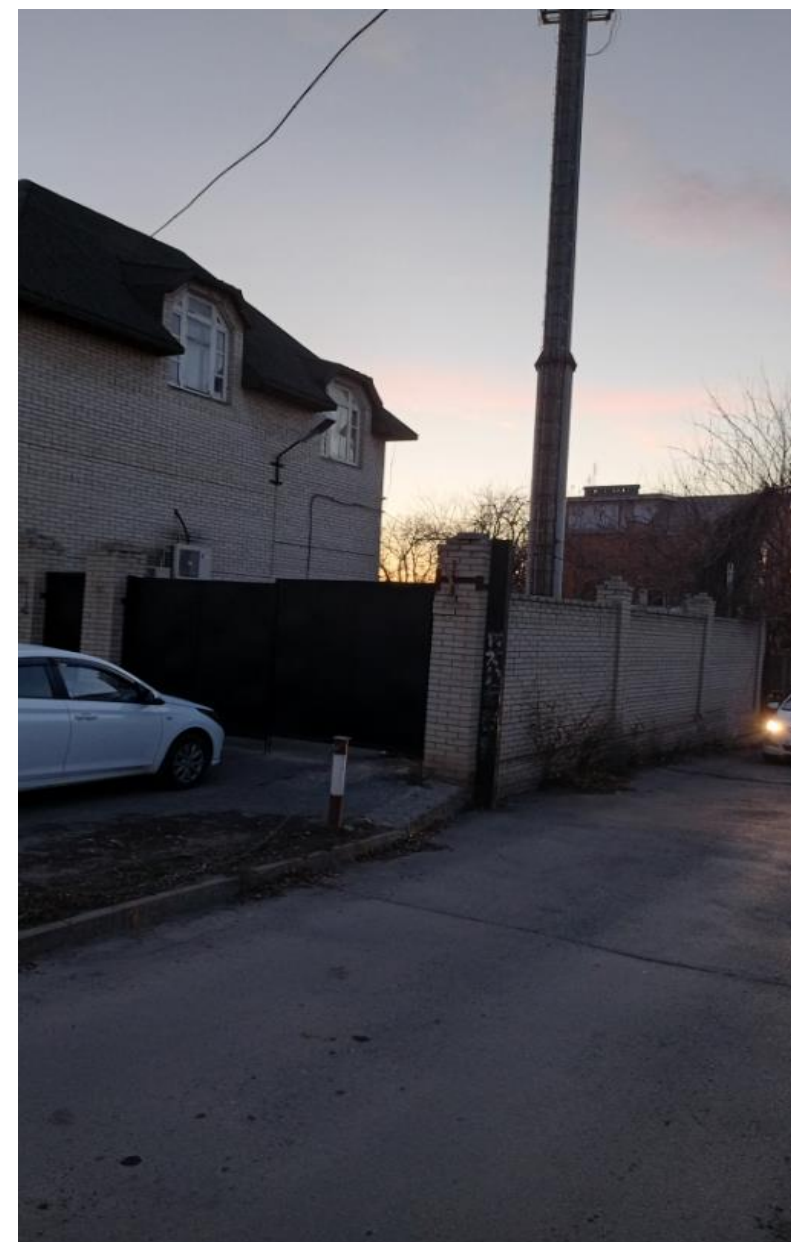
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, СОВЕТСКИЙ РАЙОН, УЛ. ПЕСКОВА, Д. 3





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

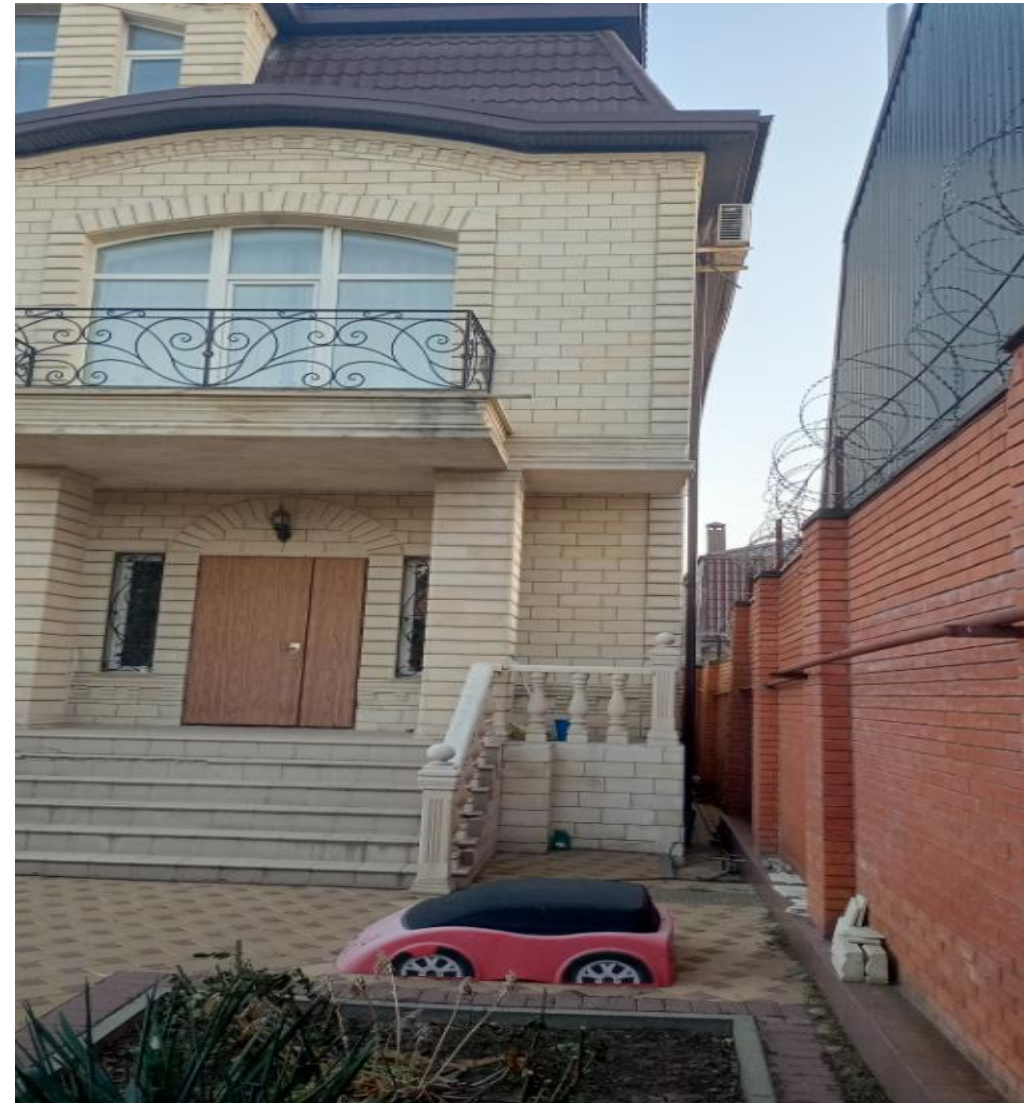
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. МАЛИНОВСКОГО, Д. 11Е/1





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

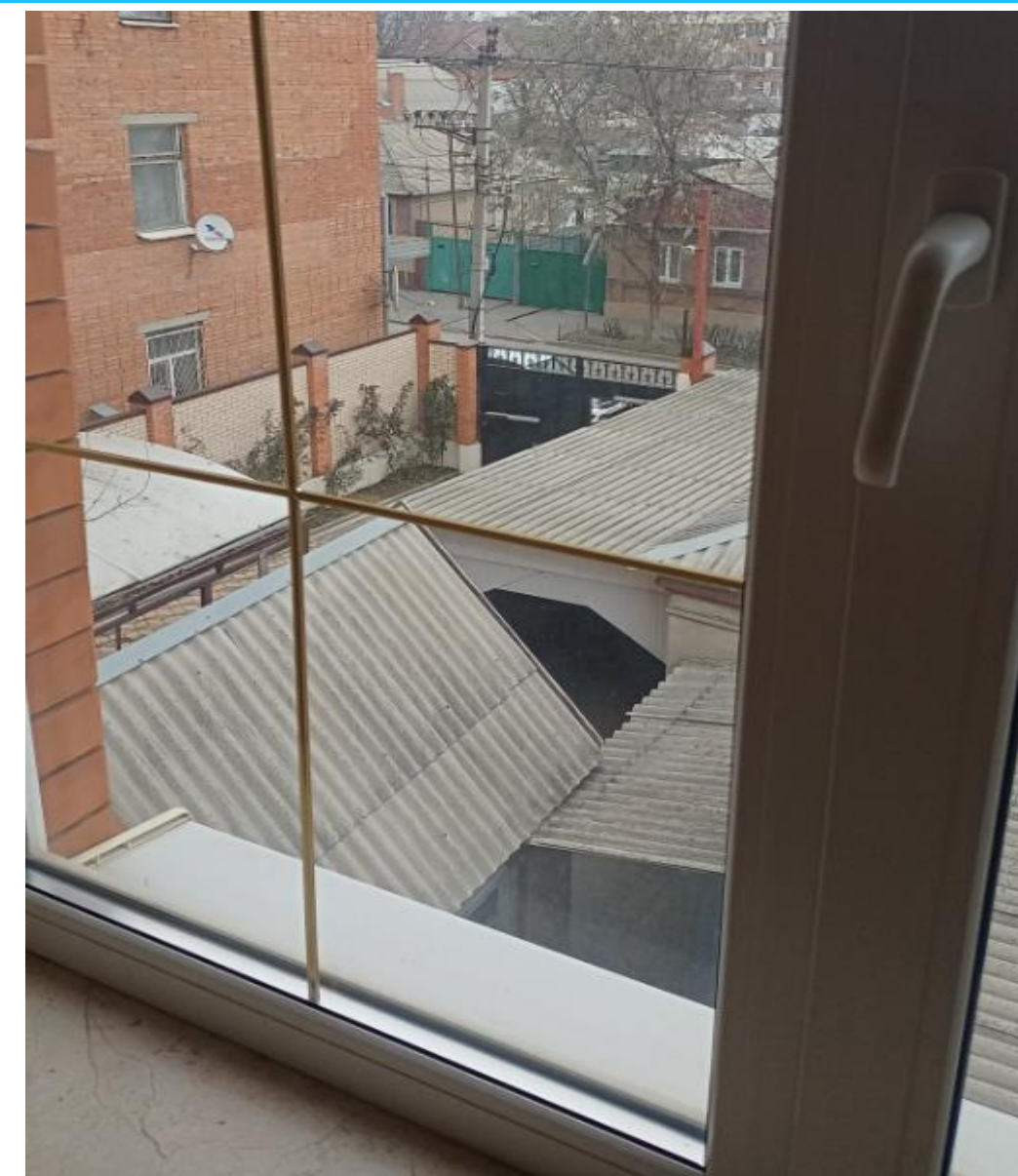
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. КАТАЕВА, Д. 354





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 4.

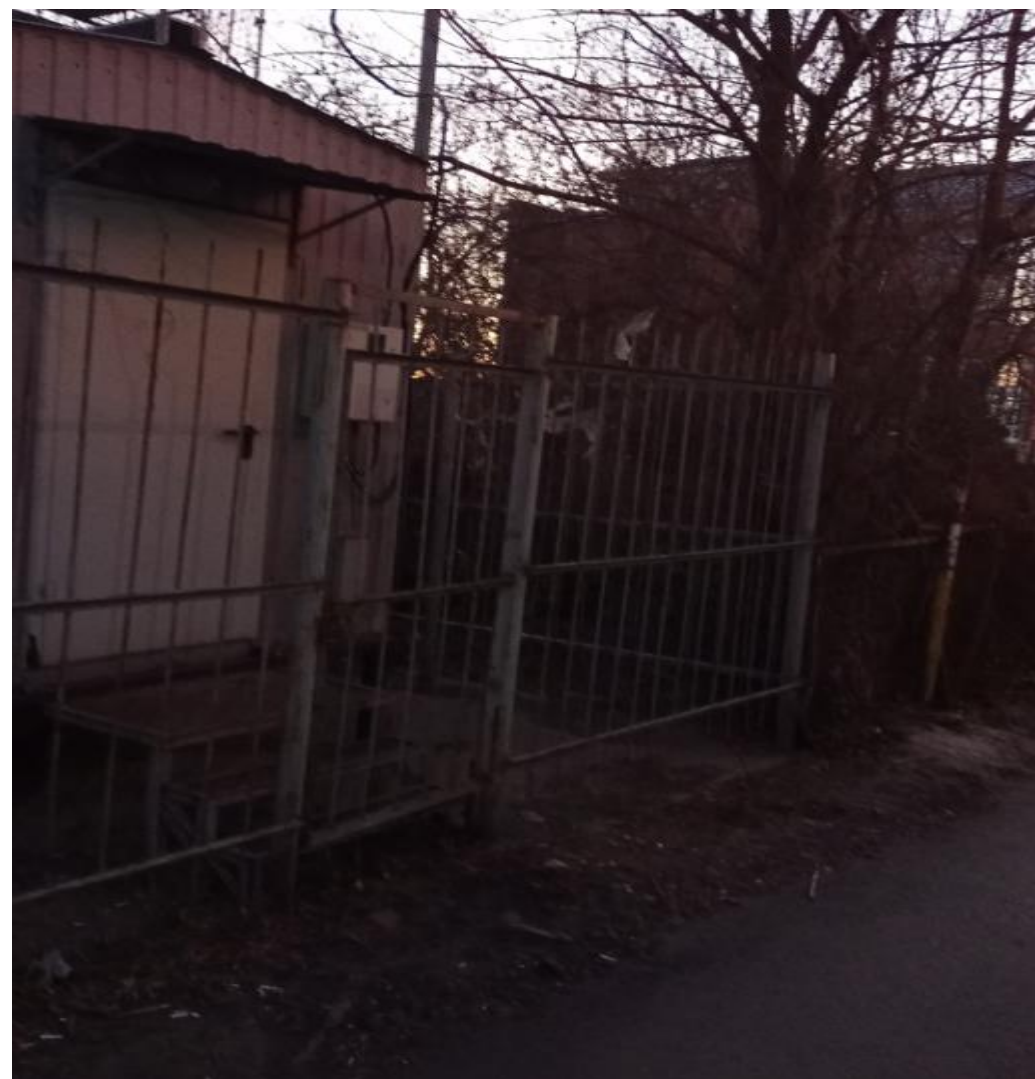
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. 38-Я ЛИНИЯ, Д. 20





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 5, 6.

г. Ростов-на-Дону, Советский район, ДНТ "Садовод-Любитель"



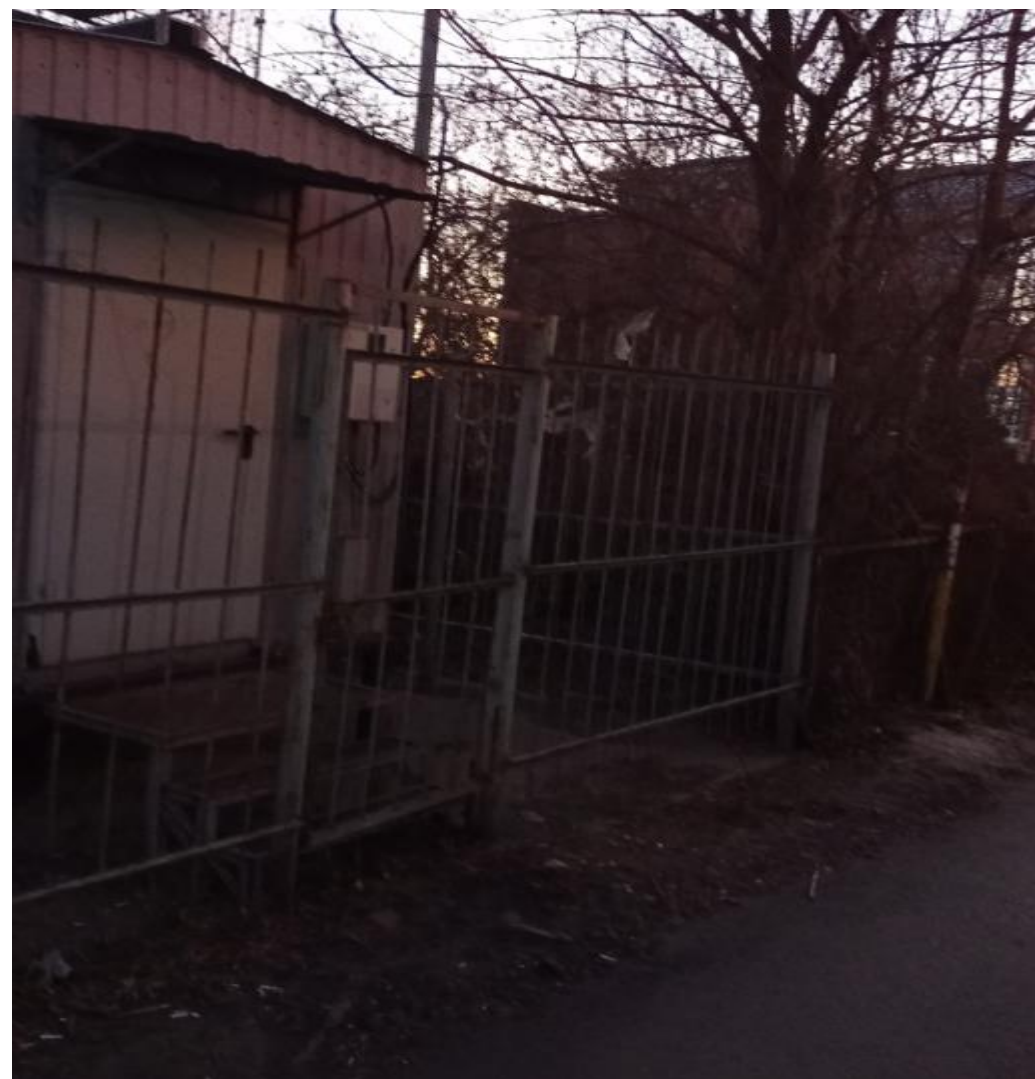
г. Ростов-на-Дону, ул. 22-я линия, 66/92





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 5, 6.

г. Ростов-на-Дону, Советский район, ДНТ "Садовод-Любитель"



г. Ростов-на-Дону, ул. 22-я линия, 66/92





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТЫ 7.

## АВТОТРАНСПОРТ





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТЫ 7.

## АВТОТРАНСПОРТ





# ПОТЕНЦИАЛ

## Опыт на рынке

ООО КАСКАД является головной компанией ГК РОСАВТОПРОМ, существующей на рынке с 1993 года. За это время накоплен уникальный опыт по продвижению автокомпонентов на рынке РФ и построению системы эффективной дистрибуции. ГК имеет филиалы в г. Ростов-на-Дону, Воронеж, Краснодар, Ставрополь, Волгоград, Тольятти, что позволяет охватывать значительную долю рынка в ЮФО.

## Независимость от поставщиков

Диверсифицированный круг контрагентов, отсутствие зависимости от ключевых покупателей или поставщиков. Более 4 000 партнеров и 200 поставщиков.

## Собственная материально-техническая база

Складской комплекс площадью ~ 7000 кв. м., грузовой автотранспорт – более 40 единиц.

## Эксклюзивные партнеры





# КОНТАКТЫ



Все возникающие вопросы можно направлять на адрес электронной почты [trade\\_info@open.ru](mailto:trade_info@open.ru).  
Срок ответа — 1 рабочий день.

