

# Коммерческая недвижимость

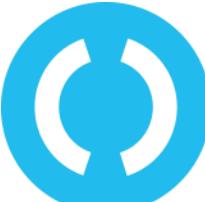
УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ\*



Ставропольский край,  
г. Ставрополь, ул. Пирогова, 51.



Краснодарский край, г. Сочи,  
Хостинский район, Курортный  
проспект, д. 75

 **открытие**

# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Вариант сделки:** заключение договора уступки прав (требований) – цессия долга/ приобретение объектов залога на торгах

**Кредитор:** ПАО Банк «ФК Открытие»

**Должник:** ООО «СИСТЕМА» (ИНН 2634053214)

**Залогодатель:** Никольский Сергей Всеволодович (ИНН 263601983812)

## О должнике —

**Бенефициар(-ы):** Никольский Сергей Всеволодович; Мищенко Алла Юрьевна (ИНН 263603279753) – являются поручителями в сделке.

**Задолженность:** 108,9 млн. руб. (101,3 млн. руб. включена в РТК , как обеспеченная залогом)

в отношении всех участников сделки реализуется дефолтная стратегия – банкротство:

- 20.05.2020 в отношении должника ООО «СИСТЕМА» открыто конкурсное производство (дело №А63-10846/2019);
- 13.01.2020г. в отношении залогодателя Никольского С.В. введена процедура реализации имущества гражданина (дело №А63-21900/2019);
- 22.07.2021г. в отношении поручителя Мищенко А.Ю. введена процедура реализации имущества гражданина (дело №А63 – 8181/2021)

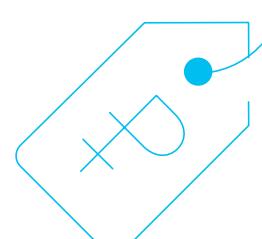
**Цена уступки прав:** номинальный размер задолженности на дату заключения сделки

## О залоге —

- Описание:**
- нежилое помещение площадью 545,9 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 225 кв.м., по адресу Ставропольский край, г. Ставрополь, улица Пирогова, 51.
  - 6 нежилых помещений (апартаменты) общей площадью 121,1 кв.м., расположенные на 7 этаже 8-этажного гостиничного комплекса, по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, д. 75.

**Общая рыночная стоимость:**

43 435 000 руб.



**Преимущества сделки** — получение в управление ликвидного недвижимого имущества в виде готового арендного бизнеса, приносящего стабильный денежный поток.

Возможность приобретения залогового имущества в процедуре банкротства с использованием кредитных средств ПАО Банк «ФК Открытие»\*

\*публикация объявления об условиях и месте проведения торгов ожидается в течение 1-2 месяцев.

# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ В Г. СТАВРОПОЛЬ

## Коммерческая недвижимость

<b>Вид использования:</b>	офис
<b>Адрес:</b>	г. Ставрополь, ул. Пирогова, 51, квартал 529.
<b>Описание:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ нежилое здание, состоящее из 3-х этажей и подвала, общей площадью 545,9 кв.м., к.н. 26:12:012001:1856;</li><li>▪ земельный участок, площадь 225 кв.м, к.н. 26:12:012001:331.</li></ul>
<b>Дополнительная информация:</b>	имеется отдельных вход и место для парковки автотранспорта.
<b>Состояние:</b>	хорошее. Не требует ремонта.
<b>Коммуникации:</b>	центральные: отопление, электроснабжение, водоснабжение и канализация
<b>Правообладатель:</b>	Никольский Сергей Всеволодович
<b>Обременения:</b>	объекты находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие». Имеются ограничения в связи с уголовным делом в отношении правообладателя.
<b>Рыночная стоимость*</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ нежилое здание - 18 248 000 руб.;</li><li>▪ земельный участок - 1 425 000 руб.</li></ul>

# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ В Г. СОЧИ

## Коммерческая недвижимость - 6 встроенных помещений

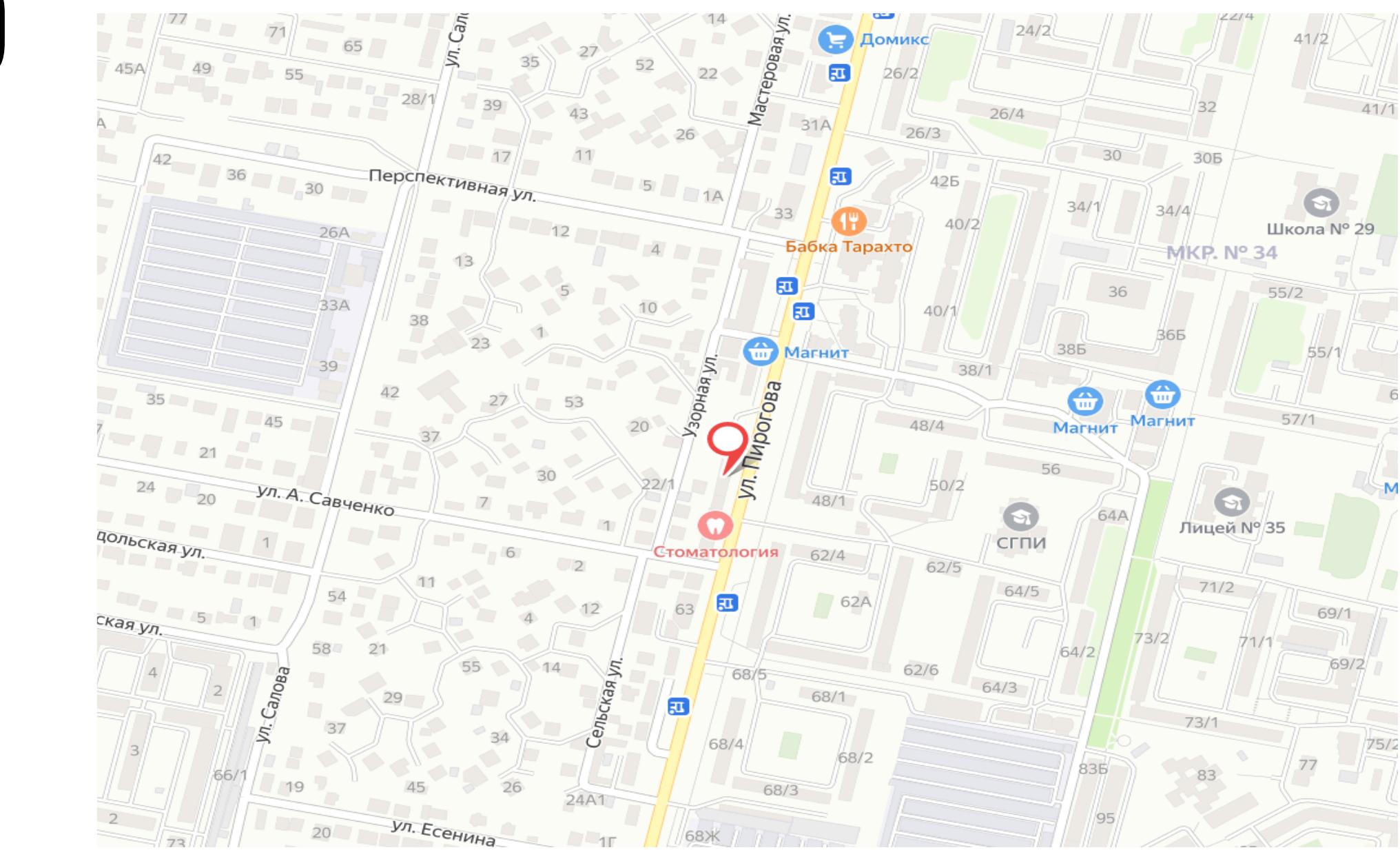
<b>Вид использования:</b>	апартаменты
<b>Адрес:</b>	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, д. 75
<b>Описание:</b>	<p>Нежилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ № 207, общей площадью 20,1 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1299;</li><li>▪ № 208, общей площадью 20,3 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1174;</li><li>▪ № 226, общей площадью 20,1 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1283;</li><li>▪ № 227, общей площадью 20,3 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1328;</li><li>▪ № 228, общей площадью 20,1 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1331;</li><li>▪ № 229, общей площадью 20,2 кв.м., к.н. 23:49:030:2032:1325</li></ul>
<b>Дополнительная информация:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ помещения представляют собой 2-х местные апартаменты, оборудованные всем необходимым для комфортного проживания: ЖК телевизор, кондиционер, холодильник, электрический чайник, микроволновая печь, санузел с душевой кабиной.</li><li>▪ расположены на 7 этаже 8-этажного гостиничного комплекса, 1969 года постройки.</li><li>▪ помещения 207 и 208 объединены в один 4-х местный номер.</li><li>▪ на собственной территории комплекса имеется стоянка для автотранспорта.</li></ul>
<b>Состояние:</b>	хорошее. Не требует ремонта.
<b>Коммуникации:</b>	центральные: отопление, электроснабжение, водоснабжение и канализация
<b>Правообладатель:</b>	Никольский Сергей Всеволодович
<b>Обременения:</b>	объекты находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие». Имеются ограничения в связи с уголовным делом в отношении правообладателя.
<b>Стоимость:</b>	не более 3,9 млн. руб. (указана цена одного помещения).
<b>Срок окупаемости:</b>	4-5 лет (при средней стоимости аренды одних апартаментов в сутки, в сезон / в несезон 4 500 руб. / 1 700 руб.)

# ЛОКАЦИЯ В Г. СТАВРОПОЛЬ

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



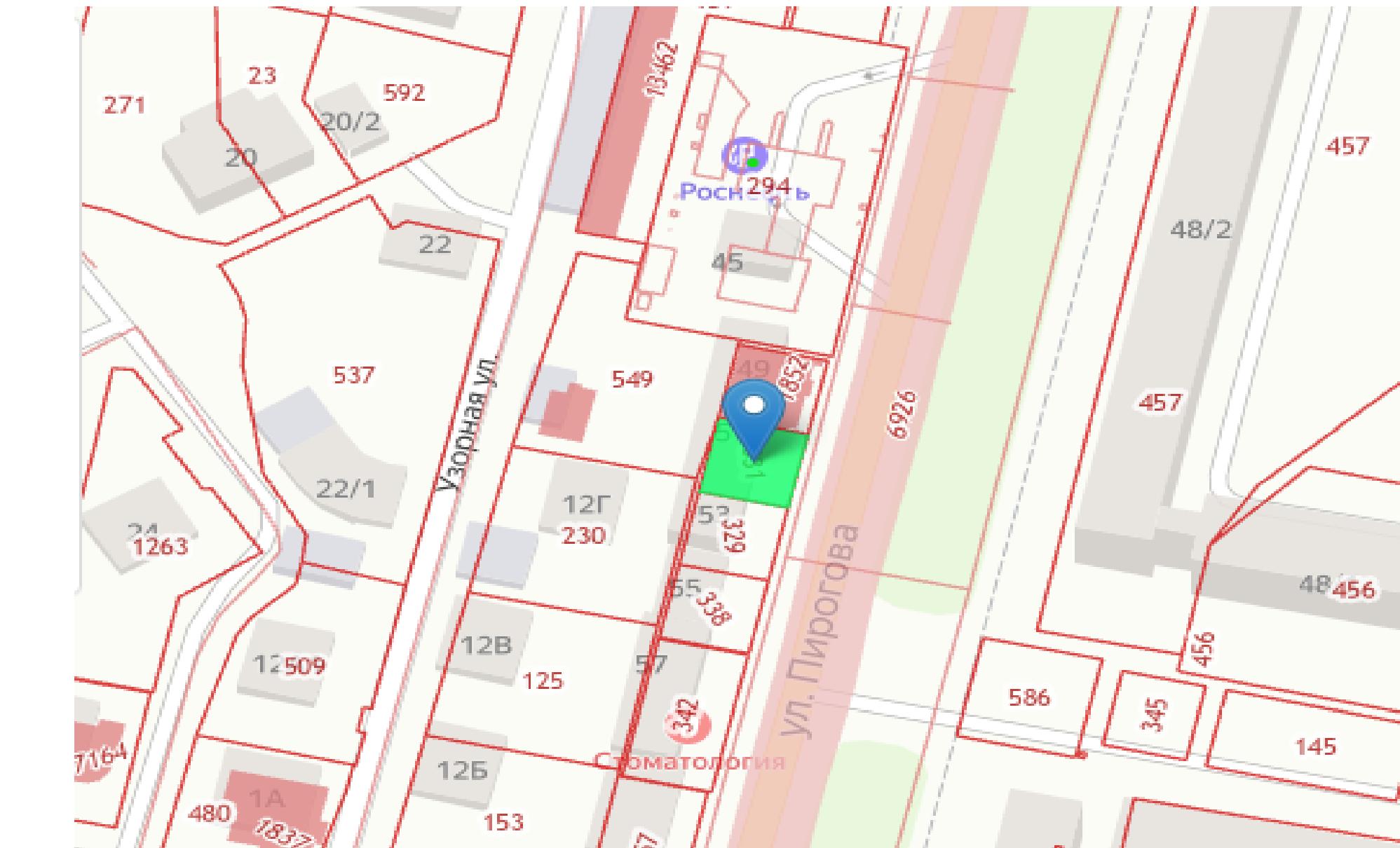
<b>Регион:</b>	Ставропольский край
<b>Населенный пункт:</b>	г. Ставрополь
<b>Адрес:</b>	улица Пирогова, дом 51
<b>Типичное использование окружающей застройки:</b>	общественно-деловая и жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



<b>Вид:</b>	земельные участки
<b>Площадь:</b>	225 кв.м.
<b>Кад. номер:</b>	26:12:012001:331
<b>Категория:</b>	земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование:</b>	для использования под объекты торговли
<b>Статус:</b>	ранее учтенный

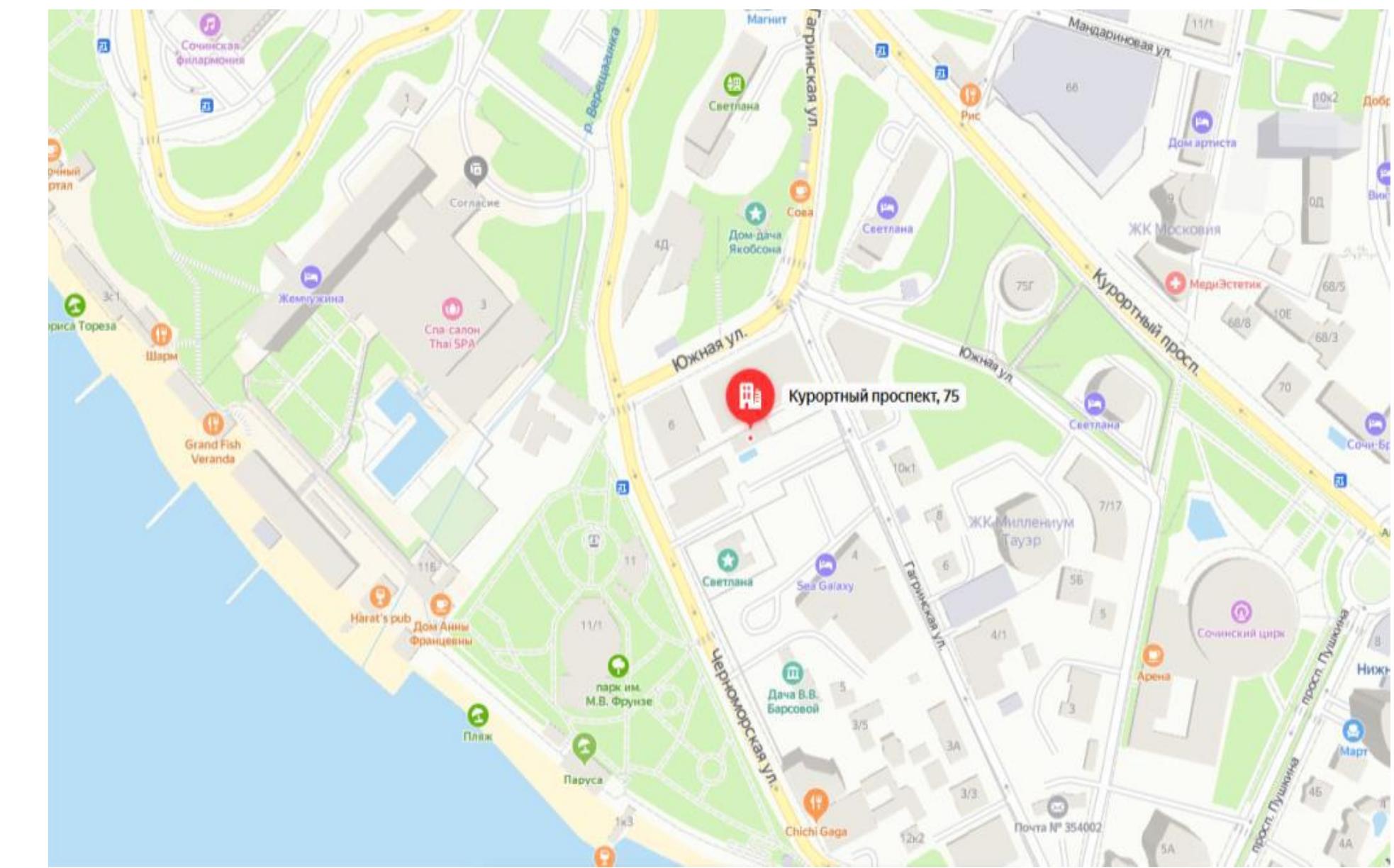


# ЛОКАЦИЯ В Г. СОЧИ

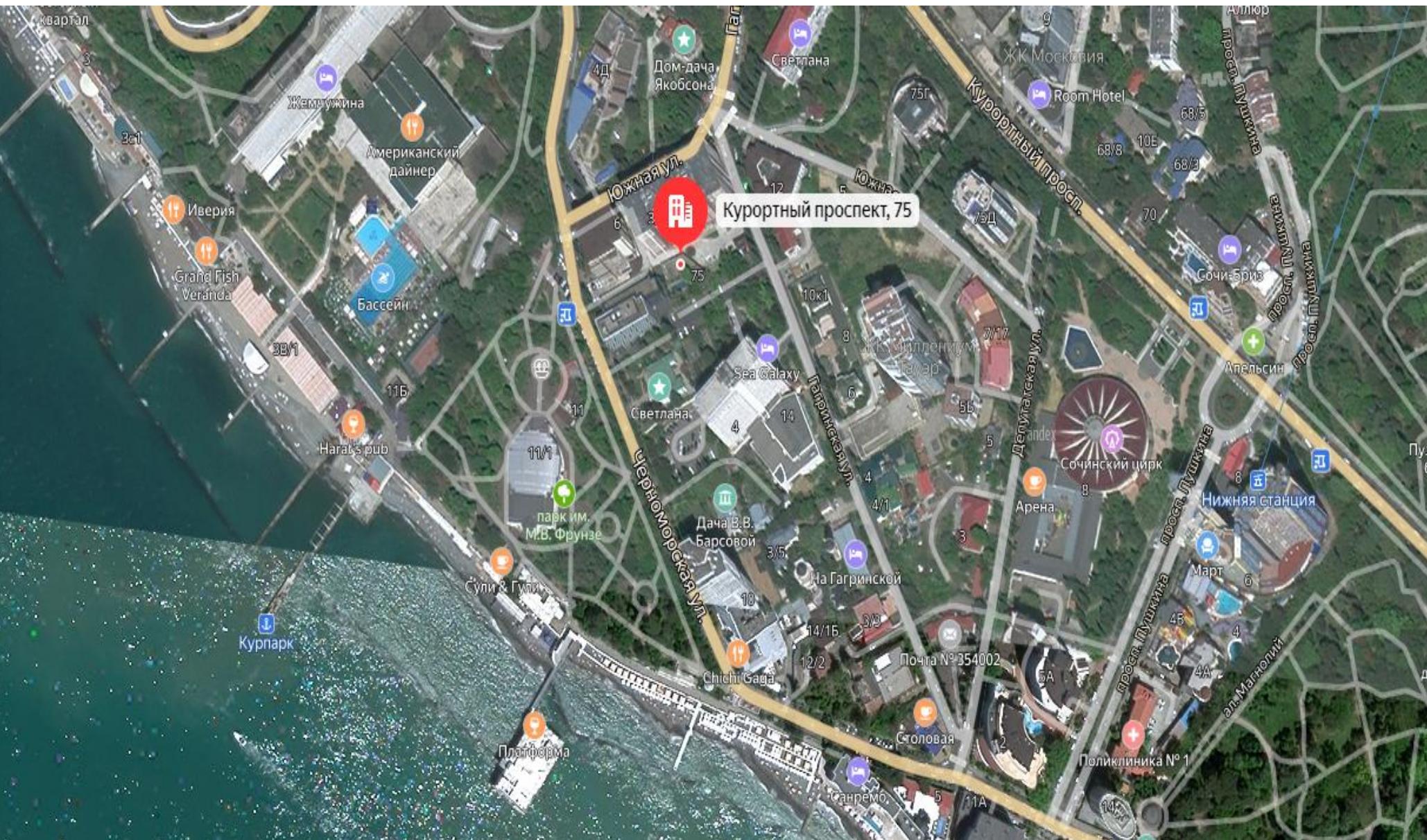
## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



<b>Регион:</b>	Краснодарский край
<b>Населенный пункт:</b>	г. Сочи
<b>Район:</b>	Хостинский
<b>Адрес:</b>	Курортный проспект, дом 75
<b>Типичное использование окружающей застройки:</b>	жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



# ГАЛЕРЕЯ

г. Ставрополь, ул. Пирогова, 51



# ГАЛЕРЕЯ

г. Сочи, Курортный проспект, д. 75



# ПОТЕНЦИАЛ ОБЪЕКТА В Г. СТАВРОПОЛЬ

## Локация

расположен в непосредственной близости от всех социальных объектов инфраструктуры, в зоне сложившихся жилых районов, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, что обеспечивает устойчивый спрос на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость.

## Перспективы бизнеса

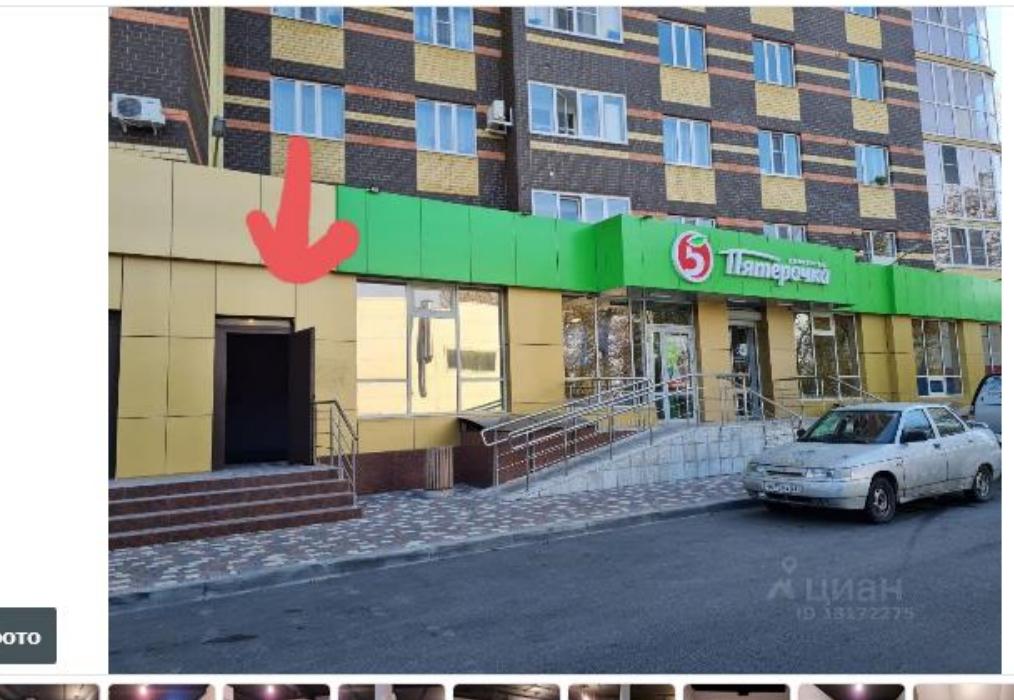
возможность перепрофилирования объекта под различные виды деятельности: косметических и медицинских услуг, общепита, под размещение офисов, торгово – развлекательную или образовательную деятельность.

## АНАЛОГОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Средняя стоимость аренды кв.м. / мес. в районе расположения, составляет 360 руб.

**Свободное назначение, 122,9 м<sup>2</sup>** **35 000 ₽/мес.**  
в ЖК «Солнечный круг», Литер 1, сдан в 2 кв. 2019  
3 418 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Ставропольский край, Ставрополь, р-н Промышленный, ул. Пирогова, 5Ак1 [На карте](#)

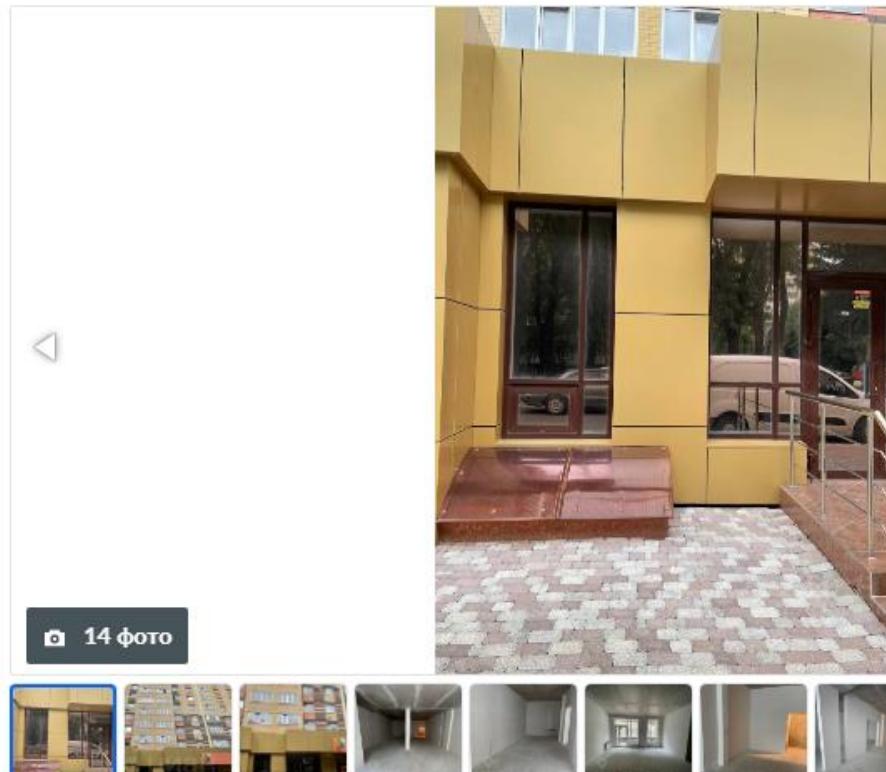
[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#)



122,9 м<sup>2</sup>  
Площадь  
-1 из 19  
Этаж  
Свободно  
Помещение

**Свободное назначение, 90 м<sup>2</sup>** **100 000 ₽/мес.**  
13 334 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
в ЖК «Солнечный круг», Литер 9, сдан в 2 кв. 2020  
Ставропольский край, Ставрополь, р-н Промышленный, ул. Пирогова, 5Ак9

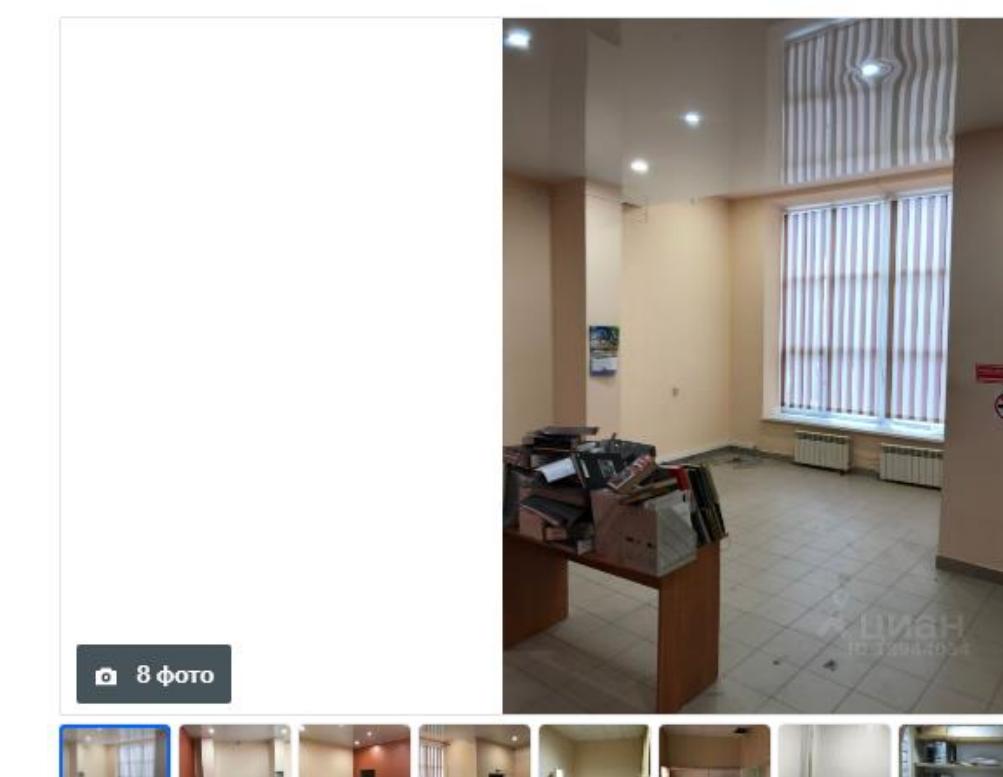
[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#)



90 м<sup>2</sup>  
Площадь  
1 из 18  
Этаж  
Свободно  
Помещение

**Свободное назначение, 64 м<sup>2</sup>** **19 200 ₽/мес.**  
3 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Ставропольский край, Ставрополь, р-н Промышленный, мкр. 31-й, ул. Пирогова, 98/1

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#)



64 м<sup>2</sup>  
Площадь  
1 из 13  
Этаж  
Свободно  
Помещение

# ПОТЕНЦИАЛ ОБЪЕКТА В Г. СОЧИ

## Локация

комплекс расположен в центре г. Сочи, в 300 м. от набережной, моря и пляжа. Из апартаментов открывается великолепный вид на морское побережье. В непосредственной близости находится множество ресторанов, крупных супермаркетов и объектов достопримечательностей: парк Дендрарий, детский Лунапарк, парк отдыха им. Фрунзе, цирк, Летний и Зимний театры.

### ОКРУЖЕНИЕ:



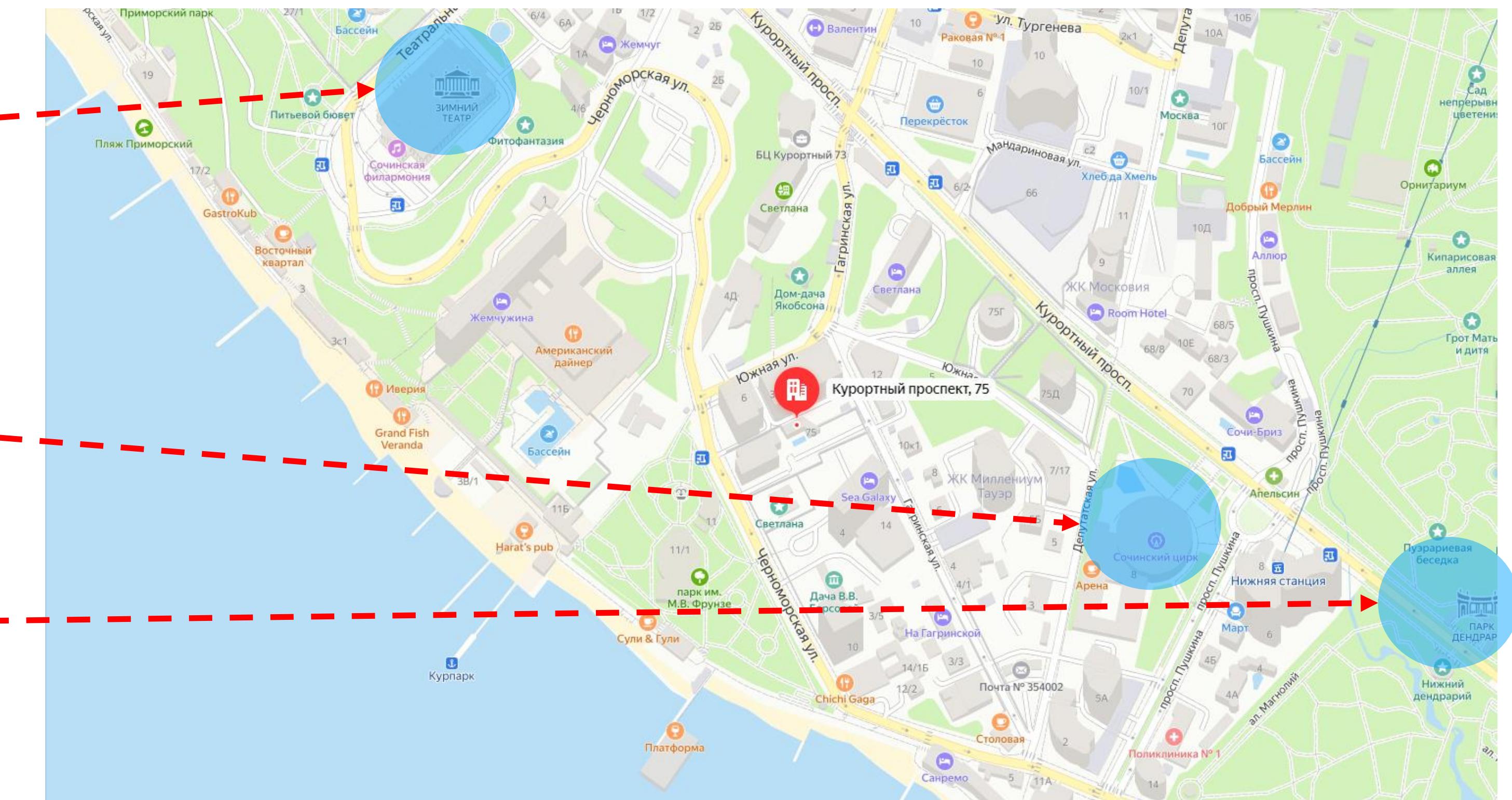
Театр



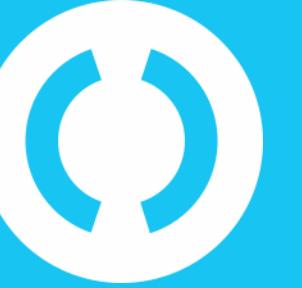
Цирк



Дендрарий



# КОНТАКТЫ



Все возникающие вопросы можно направлять на адрес электронной почты  
[trade\\_info@open.ru](mailto:trade_info@open.ru).

Срок ответа — 1 рабочий день.

