

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*



Челябинская область, г.
Магнитогорск, пр. Ленина, 85

 **открытие**

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Вариант сделки: заключение договора уступки прав (требований) кредитора к должнику

Кредитор: ПАО Банк «ФК Открытие»

Должник: ООО «Энергоресурс» (ИНН 7444060188). Поручитель и залогодатель ООО «Актив» (ИНН 7444057788)

О должнике —

Бенефициар(-ы): Цуприк Николай Александрович (ИНН 744401012414)

Основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Задолженность: требования в размере 42 млн. руб. включены в РТК, как обеспеченные залогом

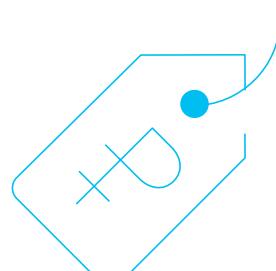
Статус взыскания: в отношении залогодателя введена процедура банкротства (дело № А76-661/2016), Банк включен в реестр требований кредиторов Должника. В отношении бенефициара реализуется дефолтная стратегия (банкротство, дело № А76-40032/2018).

Цена уступки прав: номинальная сумма задолженности на дату заключения сделки

О залоге —

Описание: коммерческая недвижимость (здание БЦ) и земельный участок по адресу: г. Магнитогорск, пр. Ленина, 85.

Рыночная стоимость: ~ 61,8 млн. руб. (согласно определению Арбитражного суда Челябинской области от 02.03.2021г.).



Преимущества сделки — получение в управление ликвидного имущества, обеспечивающего стабильный денежный поток от сдачи в аренду

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

**4-х этажное административное здание (назначение нежилое) и земельный участок.
1 этаж свободного назначения и 3 этажа офисных помещений**

Вид использования:	сдача в аренду (офисные и торговые помещения)
Адрес:	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина, 85
Общая площадь:	1 804,8 кв. м.
Состояние:	2003 г. постройки, объект в хорошем состоянии, возможен косметический ремонт.
Коммуникации:	отопление, электричество, водоснабжение, канализация. Электроснабжение осуществляется от подстанции, которая в состав залогового обеспечения не входит
Земельный участок:	площадь 4 971 кв.м.
Правоустановка:	в собственности ООО «Актив»
Обременения:	в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	здание БЦ - 50,4 млн. руб. и земельный участок - 11,4 млн. руб. Общая стоимость - 61,8 млн. руб
Срок окупаемости:	5-6 лет, при средней арендной ставке 8 280 руб. кв.м./год.
Потенциал:	возможность организации многопрофильного бизнеса. На одном земельном участке, вместе с залоговым зданием БЦ, расположены автозаправочная станция и летний банкетный зал, которые в состав залогового обеспечения не входят, но могут быть приобретены на торгах, в рамках процедуры банкротства должника.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион:

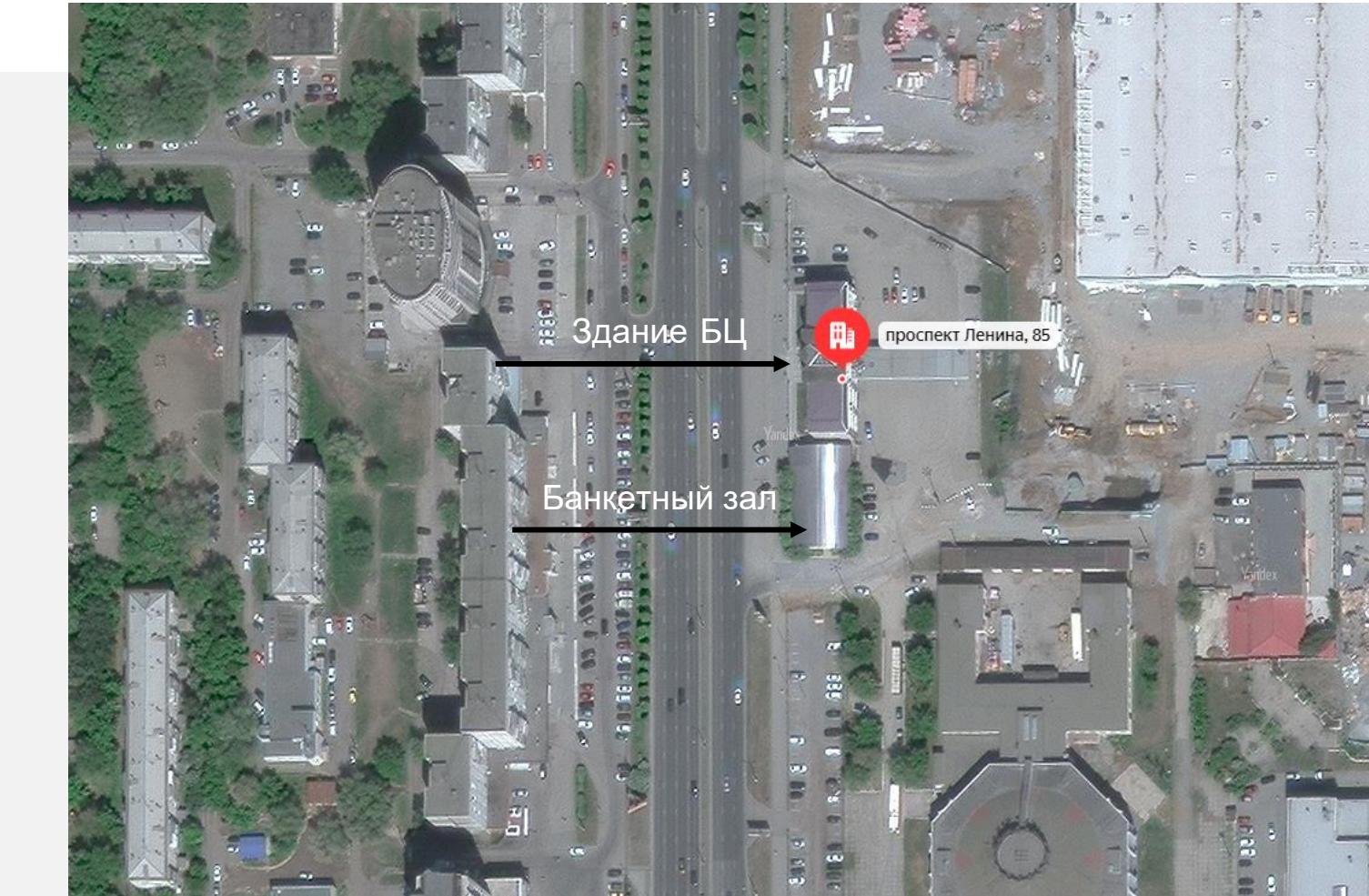
Адрес:

**Типичное использование
окружающей застройки:**

Челябинская область, г. Магнитогорск

Проспект Ленина, д. 85

Деловая, торгово-развлекательная и
жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



Вид:

Земельный участок

Площадь:

4 971 кв. м.

Кад. номер:

74:33:0214001:98

Категория:

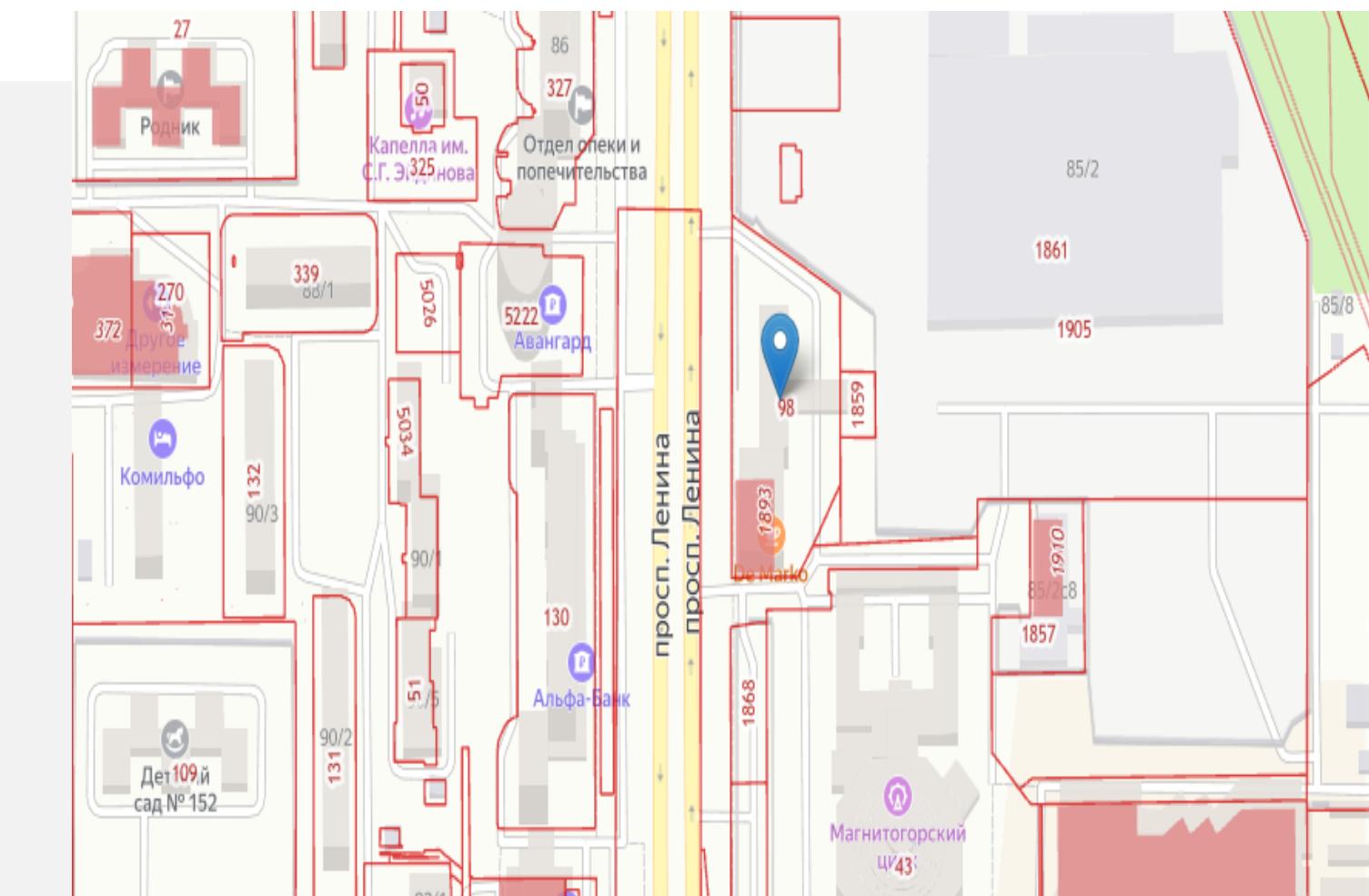
Земли населенных пунктов

**Разрешенное
использование:**

размещение нежилого здания
(административное), автозаправочной
станции

Статус:

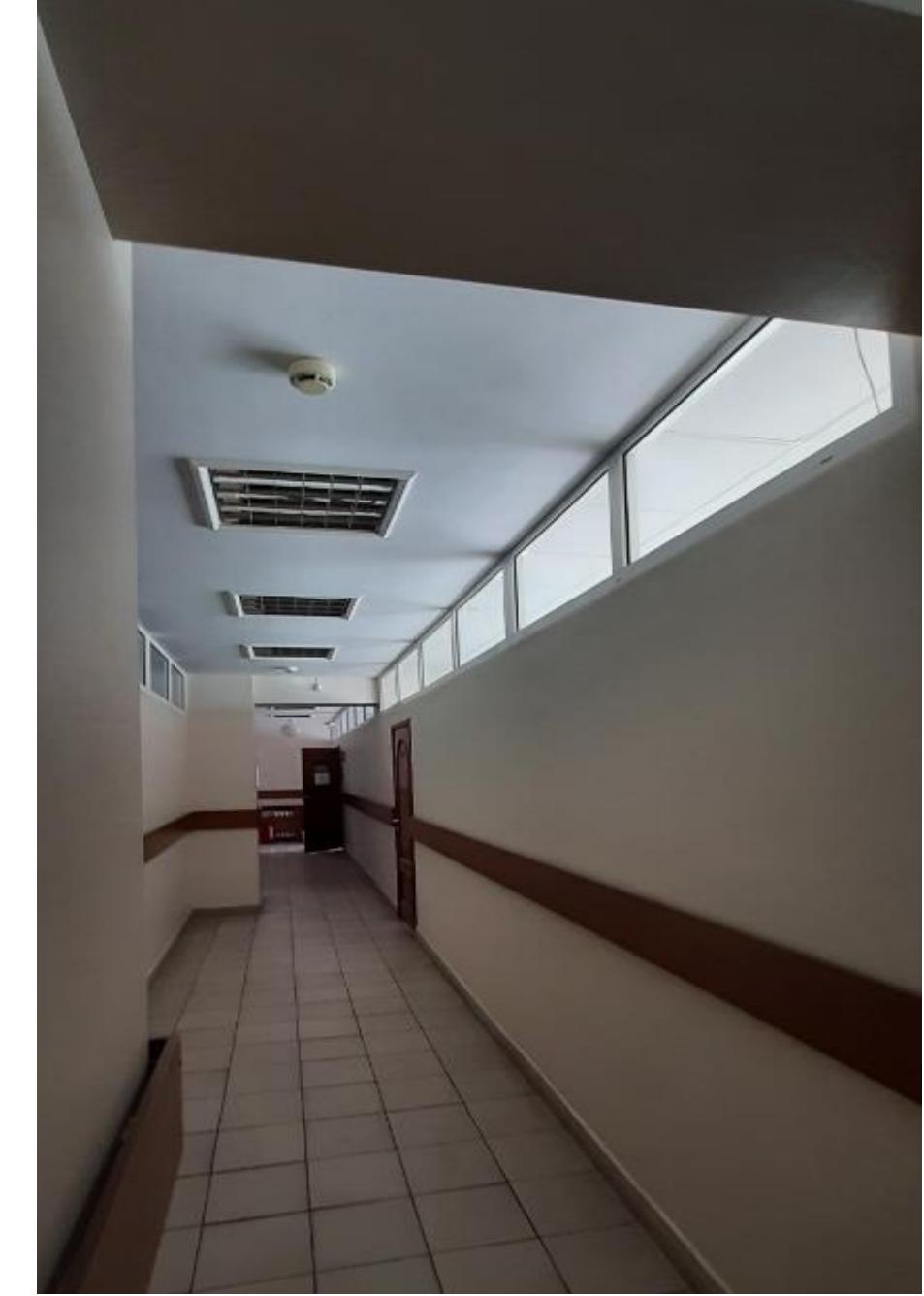
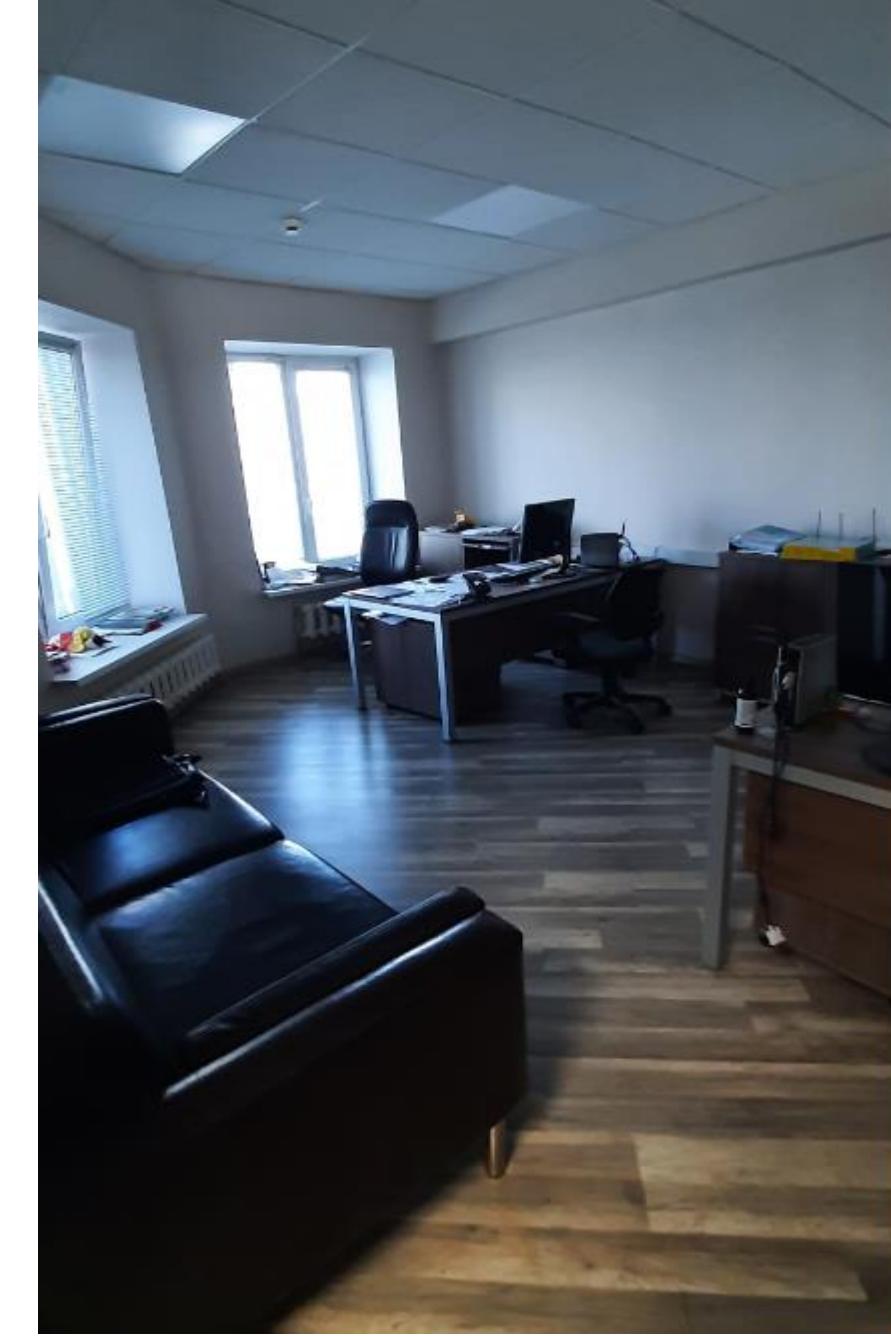
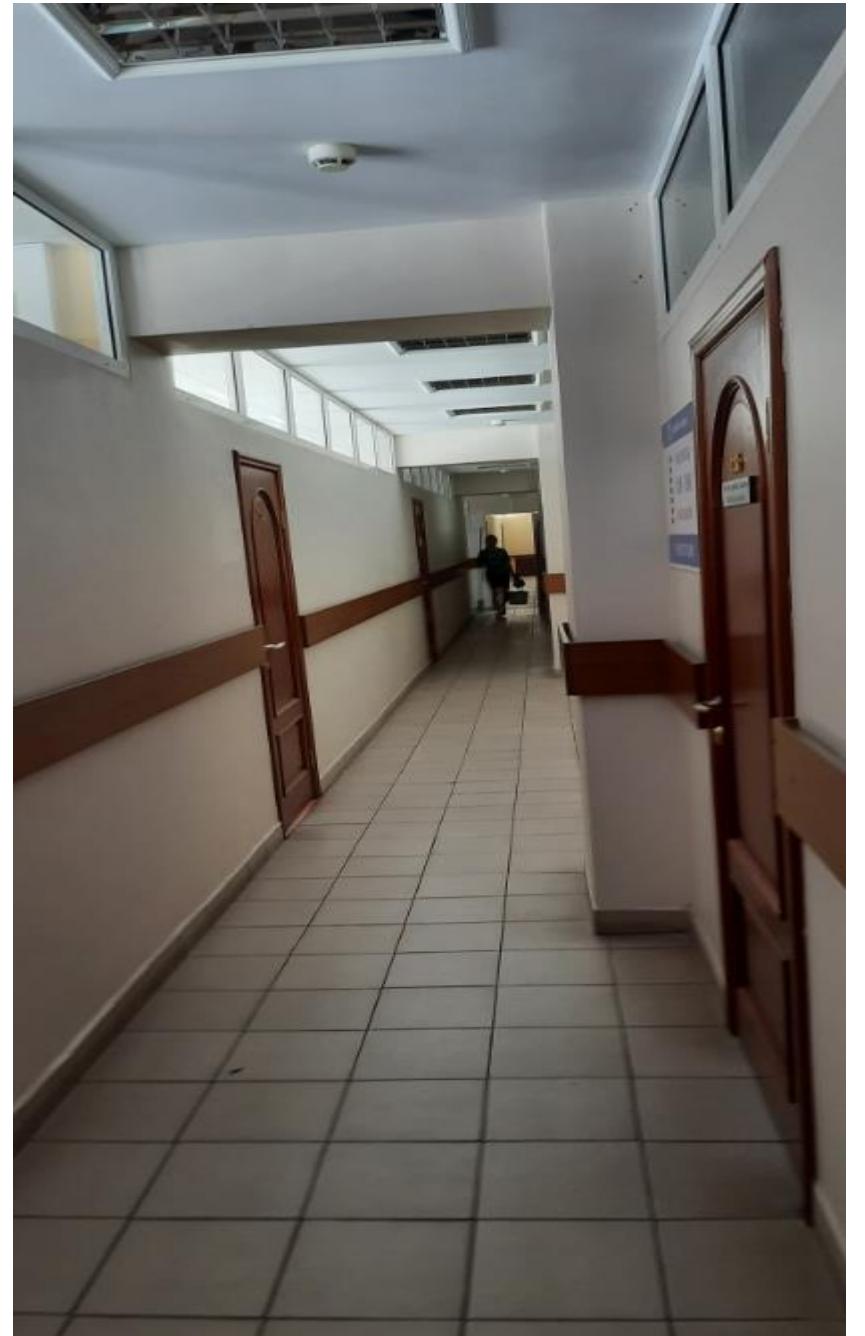
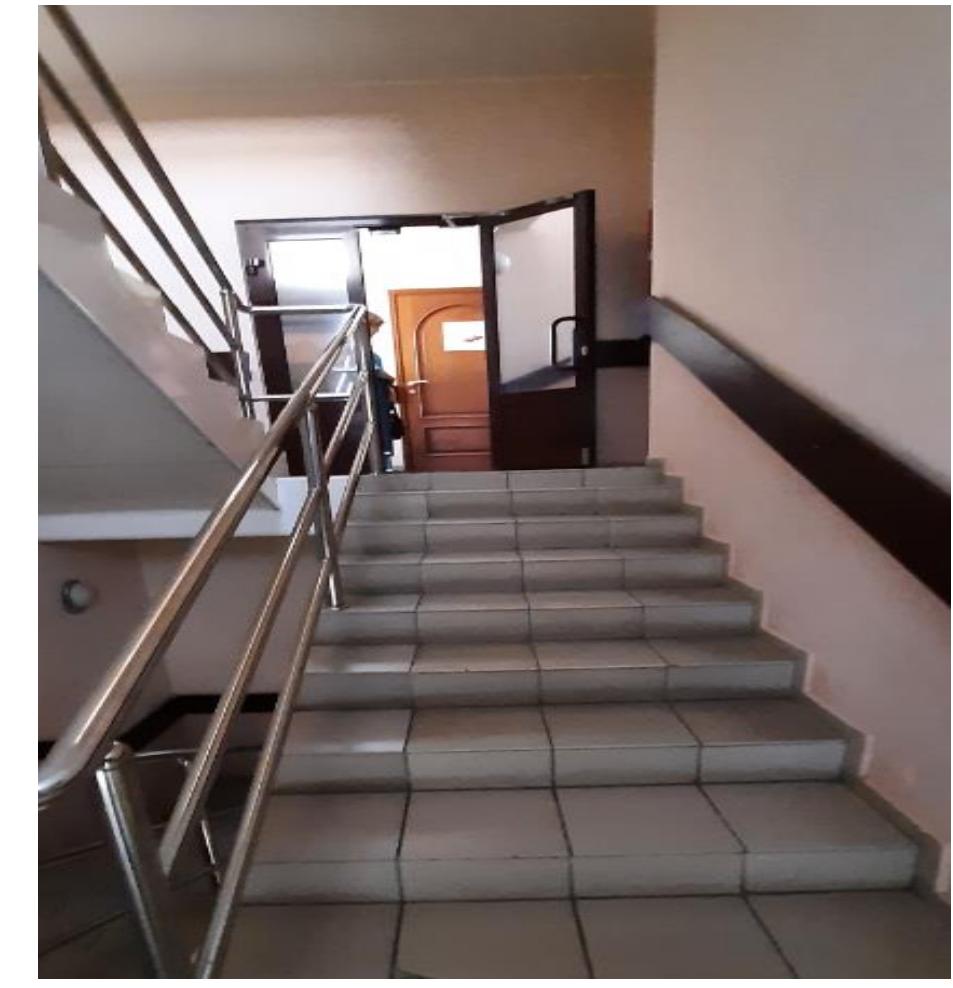
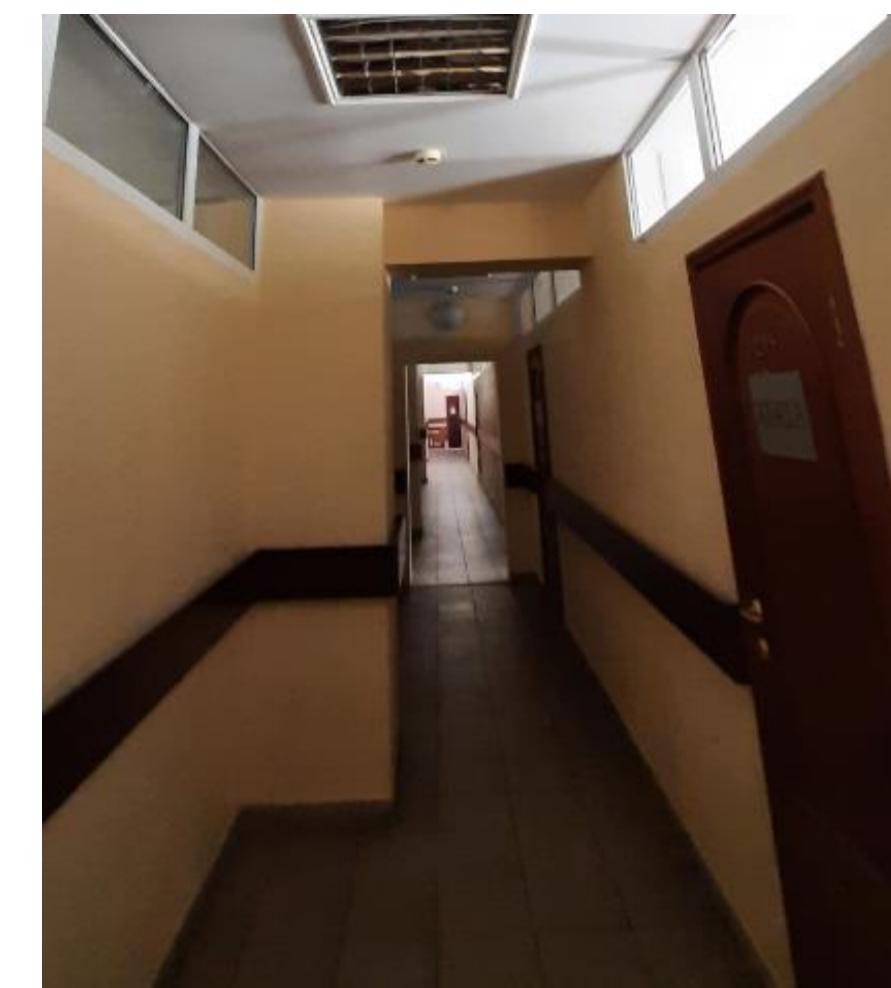
учтенный



ГАЛЕРЕЯ



ГАЛЕРЕЯ



ПОТЕНЦИАЛ

Перспективный район

Хорошая транспортная доступность

Диверсификация бизнеса

объект расположен в районе деловой активности, с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость, окружён объектами торгово-развлекательного назначения.

объект расположен на первой линии по проспекту Ленина, с которого осуществляется свободный заезд, имеется зона парковки.

на данный момент работают БЦ (помещения свободного назначения и офисы), летний зал для проведения торжественных мероприятий и АЗС. Имеется возможность строительства дополнительных объектов на участке и открытия новых направлений деятельности.

Конкурентное окружение

Арендная ставка в районе расположения – в среднем 8 280 руб./кв. м. в год.



Торговая площадь, 162,25

202 800 ₽ в месяц

Челябинская область,
Магнитогорск, проспект
Ленина, 92
р-н Правобережный



Сдам в аренду офис, 128.2 м²

45 000 ₽ в месяц

Челябинская область,
Магнитогорск, проспект Карла
Маркса, 101/2



Офисное помещение, 20 м²

7 000 ₽ в месяц за м²

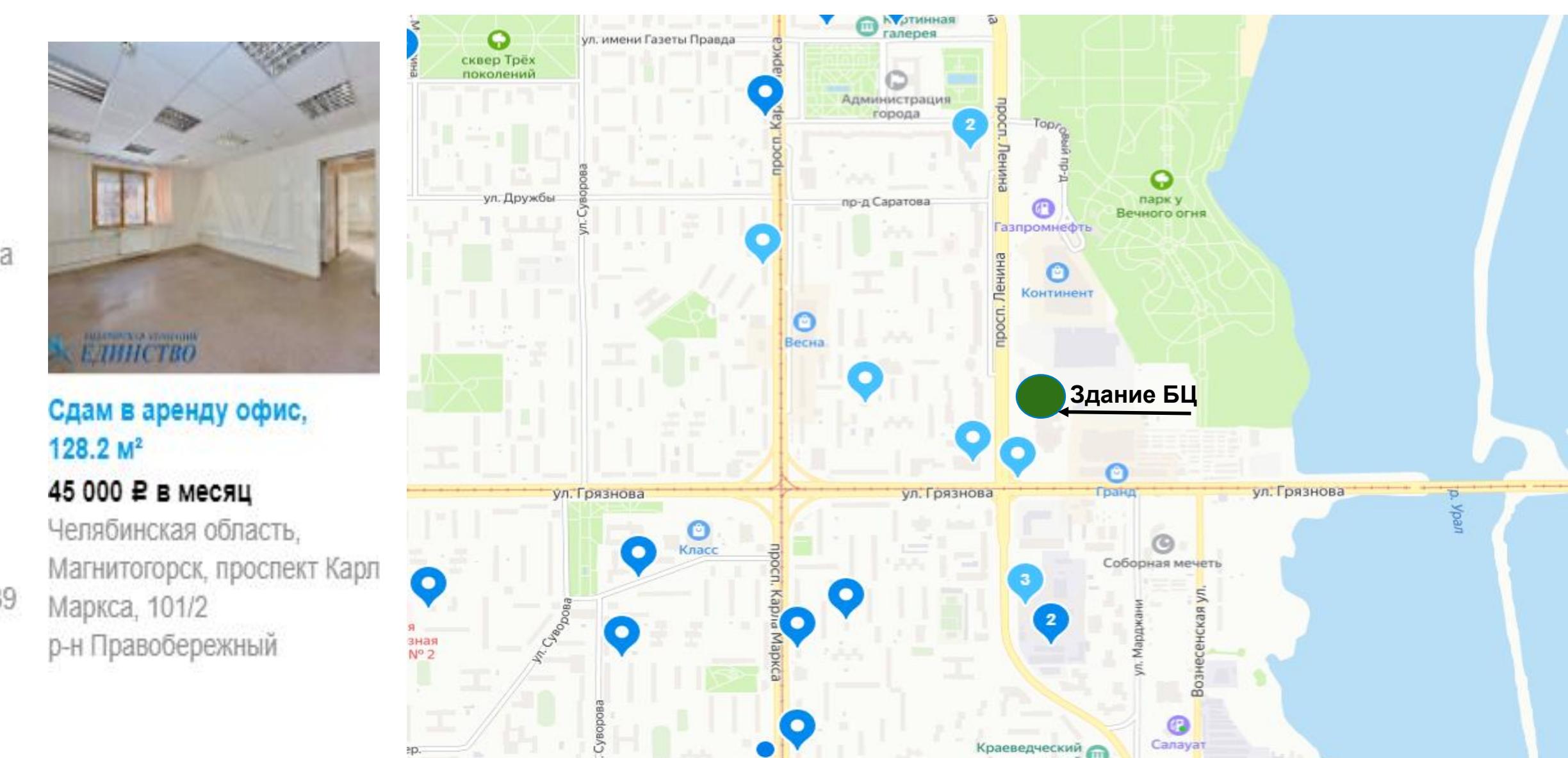
Челябинская область,
Магнитогорск, пр-т Ленина, 89
р-н Правобережный



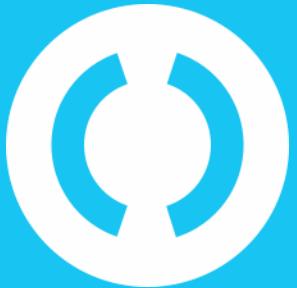
**Свободного
назначения, 39 м²**

30 000 ₽ в месяц

Челябинская область,
Магнитогорск, проспект
Ленина, 85А



КОНТАКТЫ



Все возникающие вопросы можно направлять на адрес электронной почты
trade_info@open.ru.

Срок ответа — 1 рабочий день.

