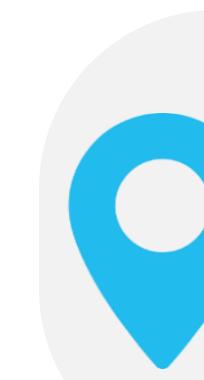


КОММЕРЧЕСКАЯ И ЖИЛЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Готовый бизнес

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*



- Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, дом №26б
- Краснодарский край, Анапский район, п. Виноградный, ул. Солнечная, дом №2
- г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27
- Краснодарский край, г. Анапа, проезд Береговой, д. 8



ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Вариант сделки:	уступка прав (требований) – цессия долга
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие»
Должник:	Семенов Андрей Юрьевич (ИНН 230107638993)
Залогодатели и поручители:	ООО «Русский продукт» (ИНН 2308054725), Филиппова Наталья Ивановна (ИНН 230102440686) и Иванова Елена Георгиевна (ИНН 230108070174)

О должнике —

Бенефициар(-ы):	Семенов Андрей Юрьевич
Задолженность*:	73,4 млн. руб.
Статус взыскания:	Решениями Октябрьского районного суда г. Краснодар и Анапским городским судом Краснодарского края (№№ дел 2-3774/2019 и 2-745/2017) удовлетворены исковые требования ПАО Банк «ФК Открытие» в полном объеме. В настоящее время, со стороны Банка планируется подача заявлений в суд о признании Семенова А.Ю., ООО «Русский продукт», Филипповой Н.И. несостоятельными банкротами и применении соответствующих процедур, в отношении Ивановой Е.Г. планируется взыскание в рамках исполнительного производства.

О залоге —

Описание:	1. три нежилых помещения в цокольном этаже жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, дом №266 2. нежилое здание и право аренды на земельный участок по адресу: Краснодарский край, Анапский район, п. Виноградный, ул. Солнечная, дом №2 3. нежилое здание и земельный участок по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27 4. жилой дом и земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проезд Береговой, д. 8
Рыночная стоимость:	общая рыночная стоимость залогового обеспечения 44 434 000 руб.
Стоимость цессии**:	номинальная стоимость задолженности на дату совершения сделки



Преимущества сделки — приобретение готового бизнеса и ликвидного имущества, обеспечивающего стабильный денежный поток

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

Три нежилых помещения

Вид использования: два помещения под торговлю, третье под офис

Адрес: Краснодарский край, район Высокий берег г. Анапа, ул. Таманская, дом №266

помещения расположены в цокольном этаже 10-ти этажного жилого дома, каждое помещение оборудовано отдельным входом, общая площадь помещений 254 кв. м., в том числе:

Состав объекта:

1. нежилое помещение, общей площадью 107,4 кв. м., кадастровый номер 23:37:0203001:3970
2. нежилое помещение, общей площадью 58,4 кв. м., кадастровый номер 23:37:0203001:3961
3. нежилое помещение, общей площадью 88,6 кв. м., кадастровый номер 23:37:0203001:3931

Состояние: хорошее

Коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление

Правообладатель: Филиппова Наталия Ивановна

Обременения: объекты находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»

Рыночная стоимость: 1) 3 746 000 руб. 2) 2 247 000 руб. 3) 3 204 000 руб. Общая стоимость - 9 197 000 руб.

Преимущества: дом расположен в перспективной локации, расстояние до моря 610 м, район с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость. Хорошая транспортная доступность, подъезд осуществляется по улице Таманская. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры.

Срок окупаемости: 3-4 года, при условии сдачи объекта в аренду (средняя арендная ставка за аналогичную недвижимость 9 500 руб. 1 кв.м./в год)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

Нежилое здание и право аренды на земельный участок

Вид использования: малая пекарня и магазин

Адрес: Краснодарский край, Анапский район, п. Виноградный, ул. Солнечная, дом №2

Состав объекта:

- одноэтажное здание, назначение торговое, площадь 237,6 кв. м, кадастровый номер: 23:37:0302001:1756
- земельный участок, срок аренды до 01.07.2047 г., площадь 942 кв. м., кадастровый номер: 23:37:0302001:195

Состояние: хорошее

Коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление

Правообладатель: Семенов Андрей Юрьевич

Обременения: объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»

Рыночная стоимость: 2 631 000 руб.

Преимущества: универсальный объект под пищевое производство, расположен в жилой зоне. Объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, находясь в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, вблизи автомагистрали со свободным подъездом. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры.

Срок окупаемости: 3-4 года, при условии сдачи объекта в аренду (средняя арендная ставка за аналогичную недвижимость 6 000 руб. 1 кв.м./в год)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

Нежилое здание и земельный участок

Вид использования: административно-складское (в настоящее время не используется)

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27

Состав объекта:

1. двухэтажное нежилое здание с подвалом, общей площадью 795,20 кв. м. (складская площадь 569,20 кв. м., офисная площадь 226,00 кв. м.), кадастровый номер: 23:43:0108045:86
2. земельный участок, общей площадью 1 004,00 кв. м., кадастровый номер: 23:43:0108045:18

Состояние: хорошее

Коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление

Правообладатель: Семенов Андрей Юрьевич

Обременения: объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»

Рыночная стоимость: 8 007 000 руб.

Преимущества: здание расположено в зоне сложившегося района (коттеджная застройка), в шаговой доступности все объекты социальной инфраструктуры. Район характеризуется хорошей транспортной доступностью, находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта. Перспективная локация с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость

Срок окупаемости: 3-4 года, при условии сдачи объекта в аренду (средняя арендная ставка за аналогичную недвижимость 6 000 руб. 1 кв.м./в год)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4

Жилой дом и земельный участок

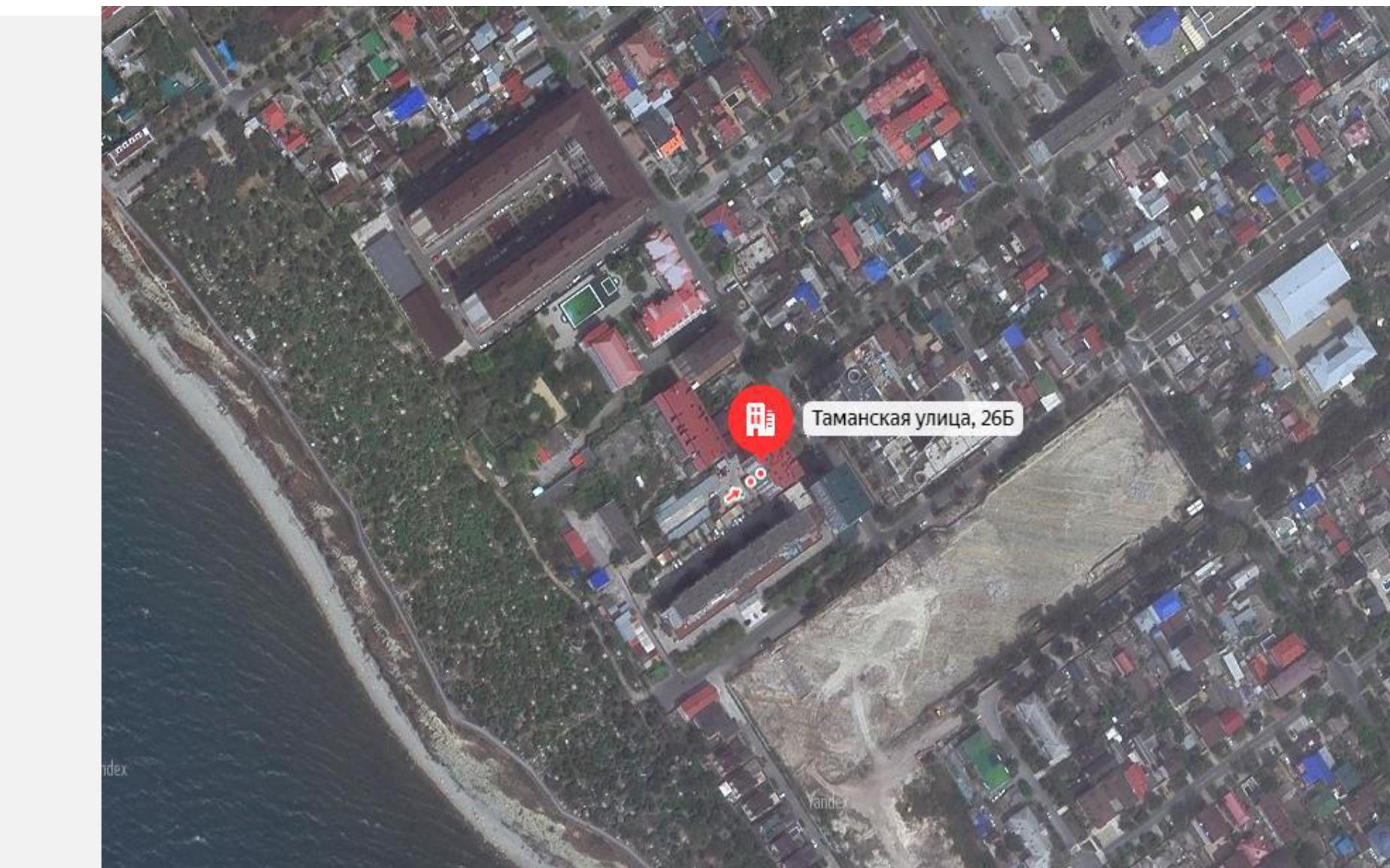
Вид использования:	для круглогодичного проживания
Адрес:	Краснодарский край, г. Анапа, проезд Береговой, д. 8
Состав объекта:	<ol style="list-style-type: none">земельный участок, под жилую индивидуальную застройку, площадь 422 кв. м., кадастровый номер: 23:37:0101040:5.жилой дом, площадь 620,7 кв. м., с учетом помещений вспомогательного назначения 668,7 кв. м., кадастровый номер: 23:37:0101040:56. Дом 2010 года постройки, этажность - 4 (3 надземных, 1 подземный), жилая площадь 225,8, площадь подсобных помещений 394,9 кв. м., стены – бетон, кровля – черепица, количество комнат – 8, есть веранда. Возможна регистрация в доме
Состояние:	хорошее
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Правообладатель:	Филиппова Наталья Ивановна
Обременения:	объект находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Рыночная стоимость:	24 599 000 руб.
Преимущества:	расстояние до моря – 400 м, в шаговой доступности все объекты социальной инфраструктуры, район характеризуется хорошей транспортной доступностью, находится в непосредственной близости от остановок общественного транспорта. Перспективная локация с устойчивым спросом на жилую недвижимость.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



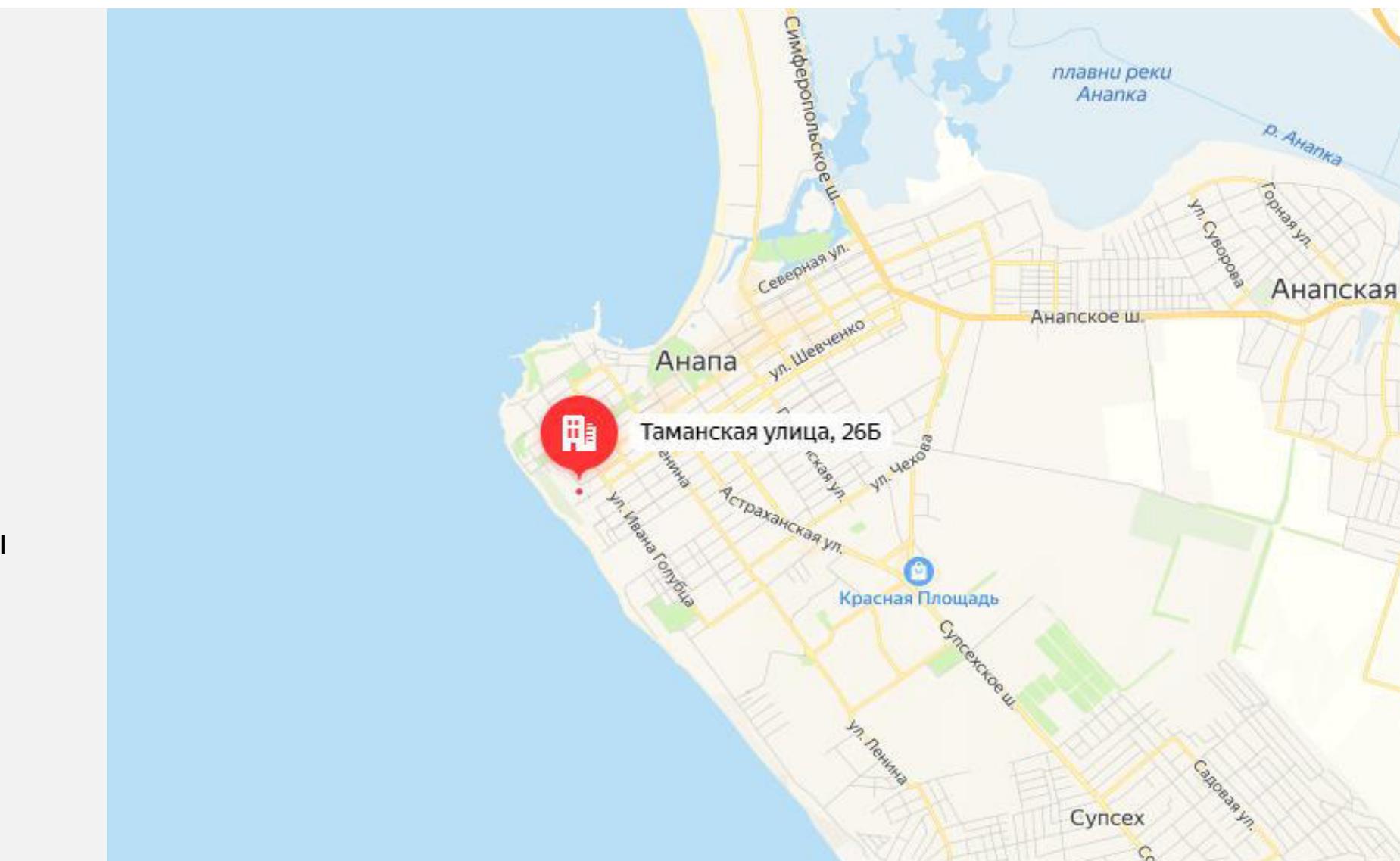
Регион: Краснодарский край
Город: Анапа
Адрес: район Высокий берег, ул. Таманская, дом №26б
Типичное использование земельного участка: Общественно-деловая и жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



залоговые объекты

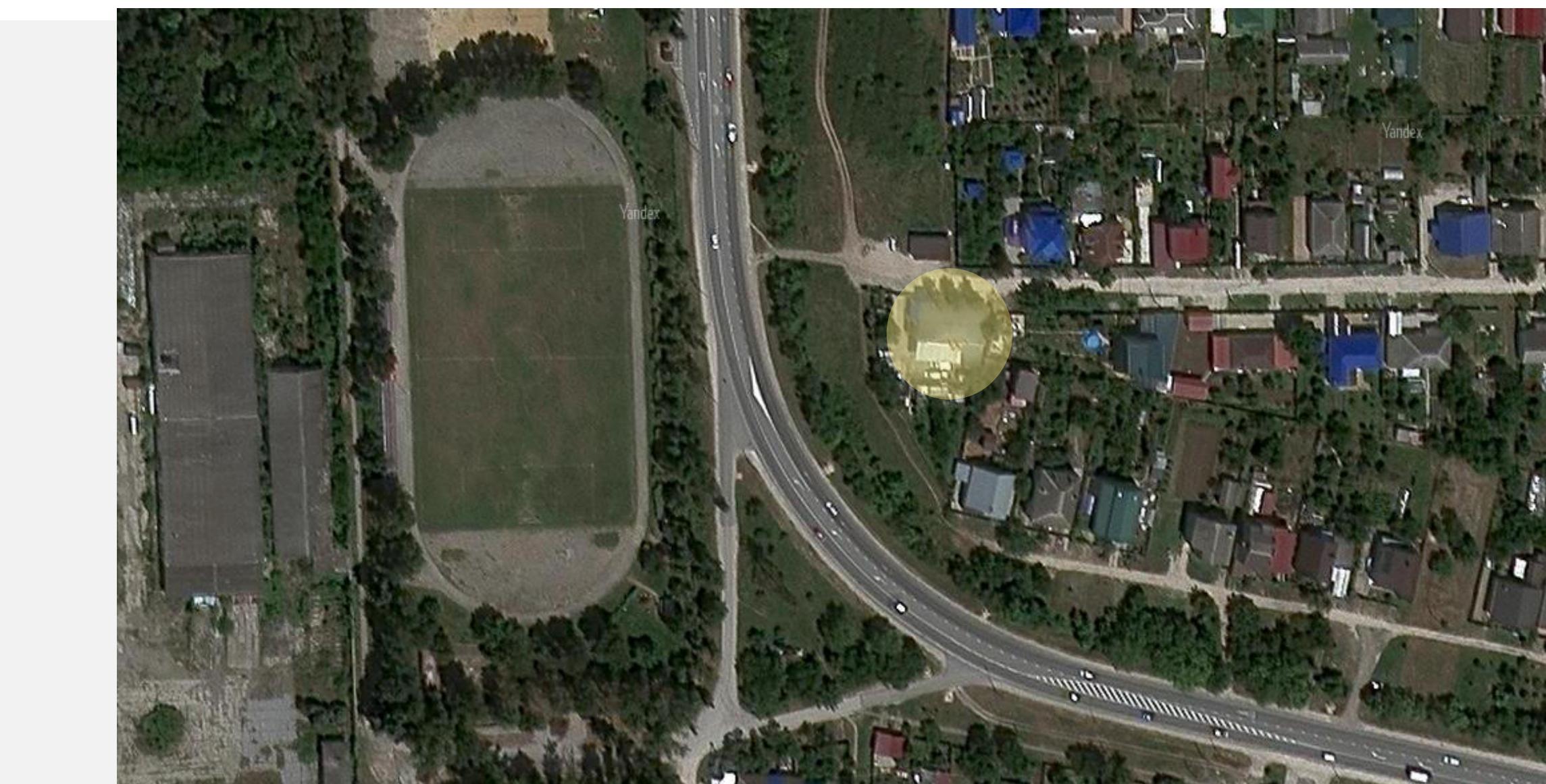


ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



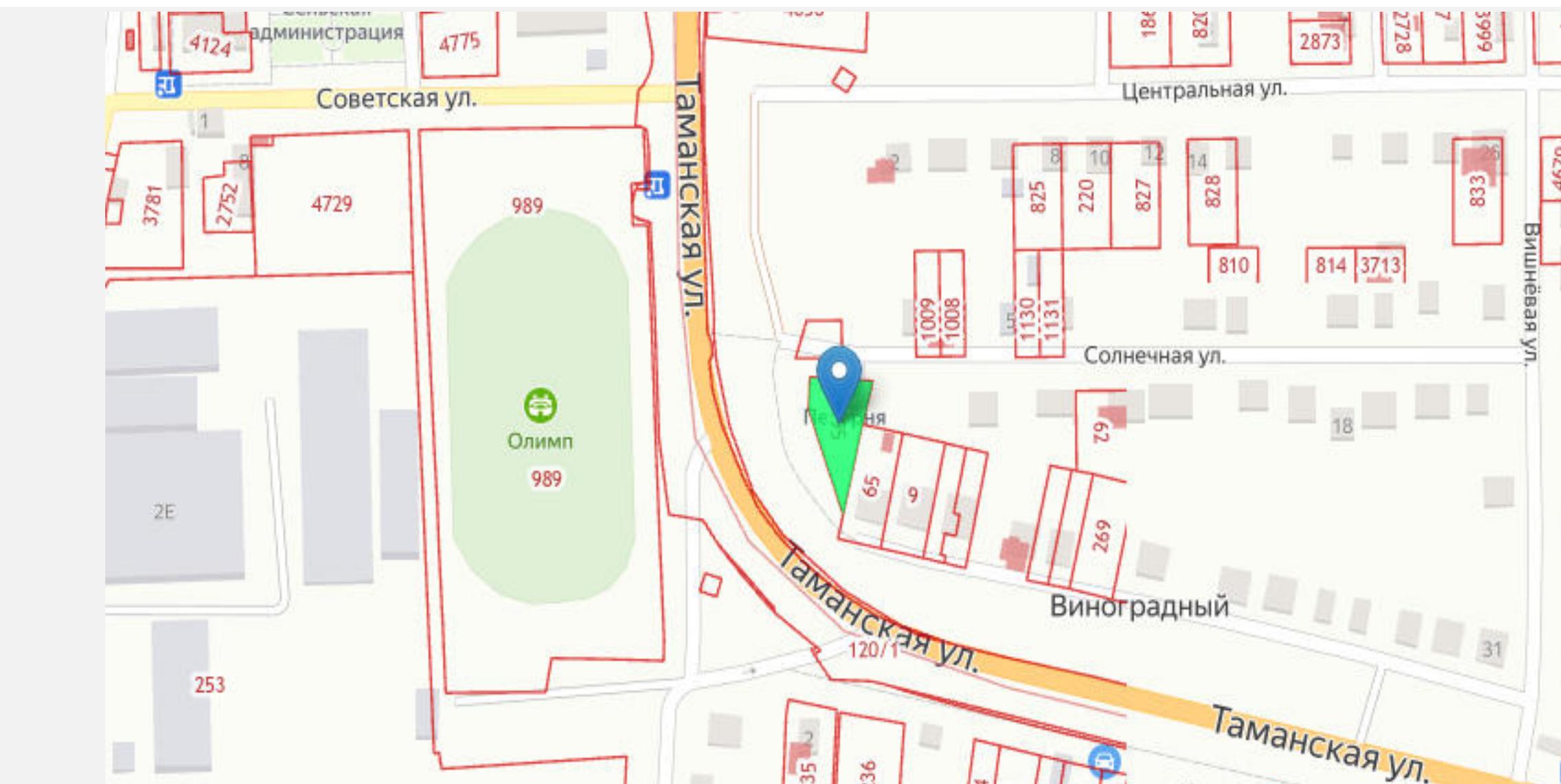
Регион: Краснодарский край
Город: п. Виноградный, Анапский район
Адрес: ул. Солнечная, дом №2
Типичное использование земельного участка: жилая малоэтажная застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



Вид: земельный участок
Площадь: 942 кв. м.
Кад. номер: 23:37:0302001:195
Категория: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: эксплуатация малой пекарни-магазина
Статус: ранее учтенный

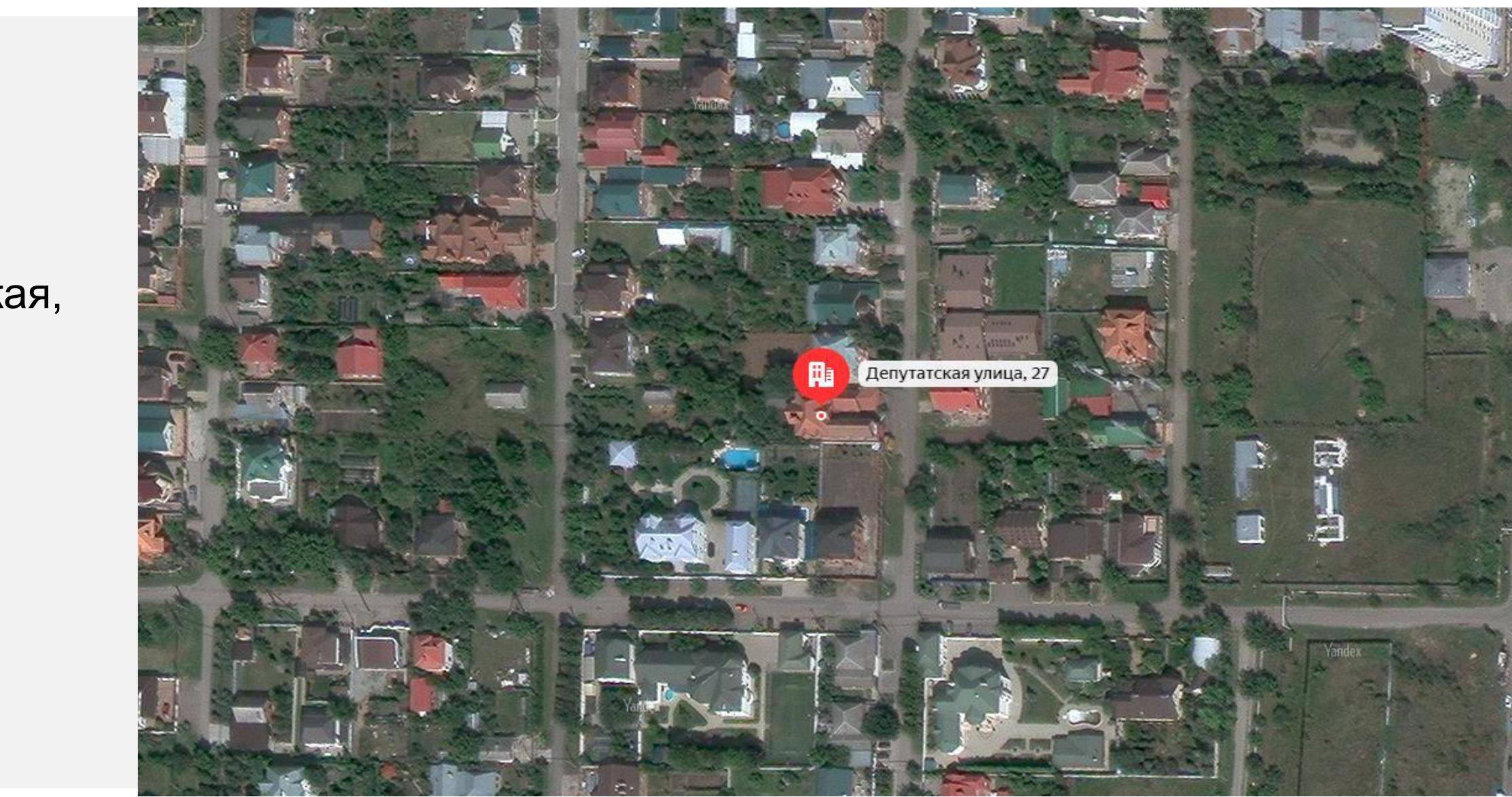


ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА З

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



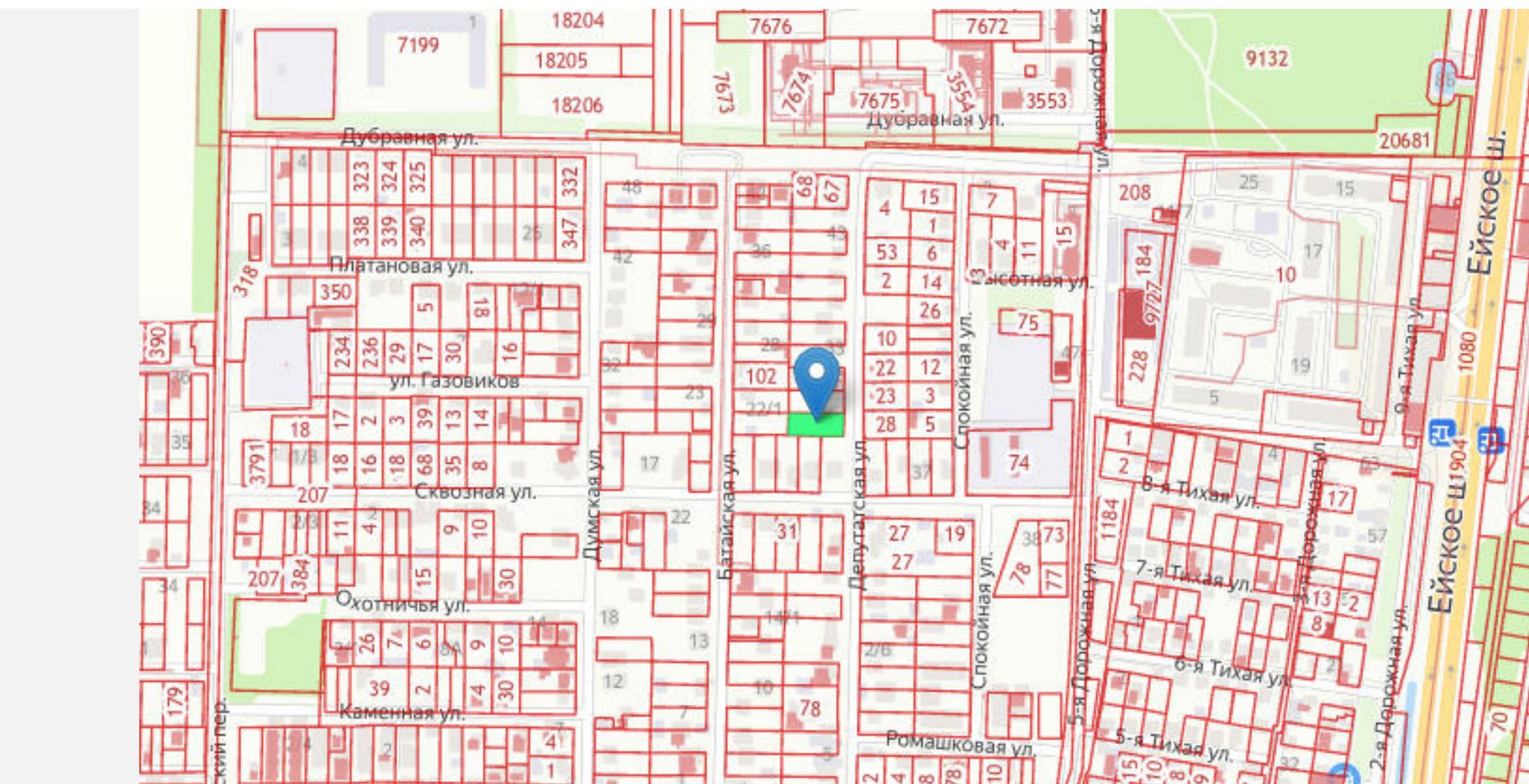
Регион: Краснодарский край
Город: г. Краснодар
Адрес: Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27
Типичное использование земельного участка: общественно-деловая застройка и жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



Вид: земельный участок
Площадь: 1 004 кв. м.
Кад. номер: 23:43:0108045:18
Категория: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания
Статус: ранее учтенный



ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 4

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

**Регион:**

Краснодарский край

Город:

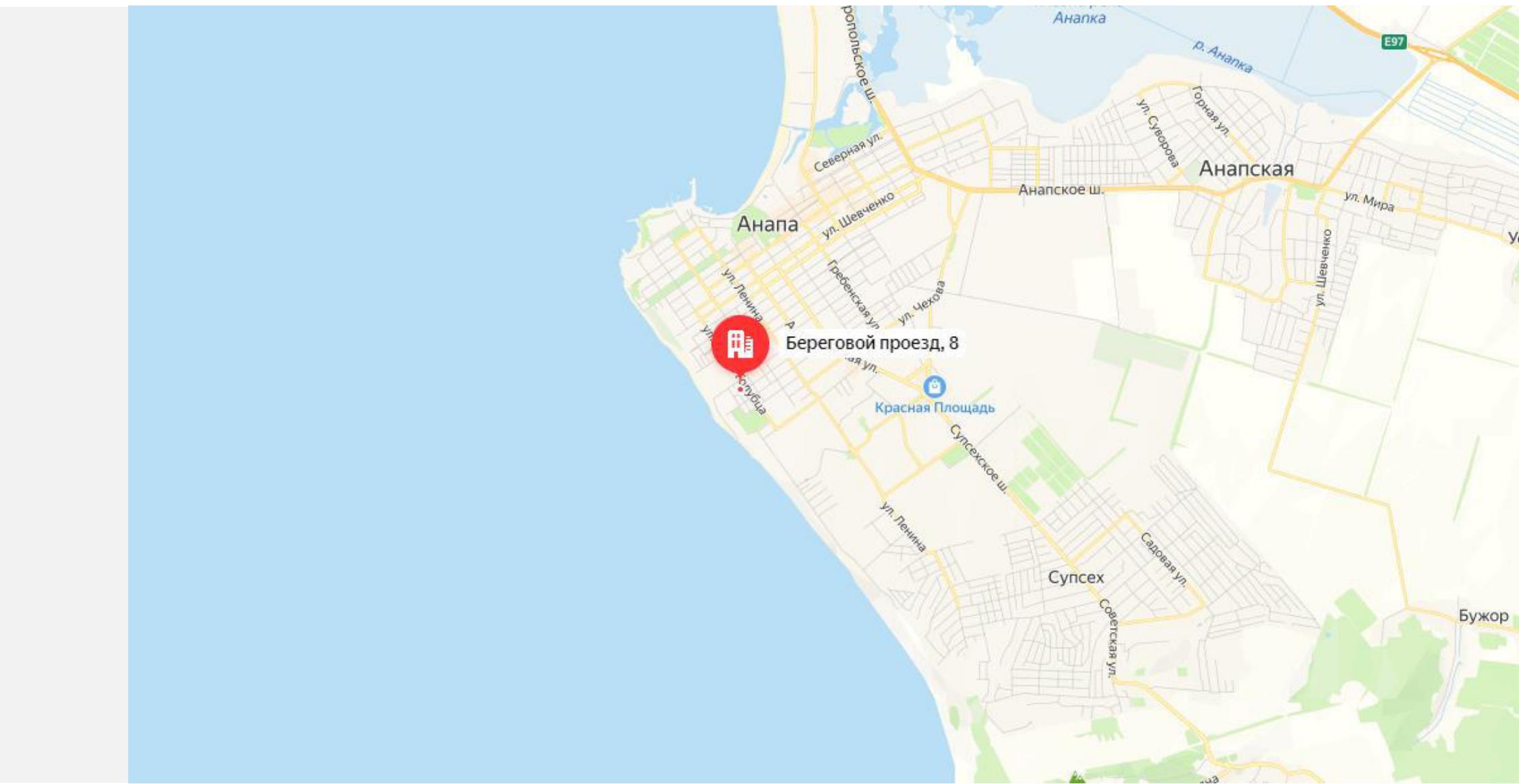
Анапа

Адрес:

проезд Береговой, д. 8

**Типичное
использование
земельного участка:**

общественно-деловая застройка и
жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

**Вид:**

земельный участок

Площадь:

422 кв. м.

Кад. номер:

23:37:0101040:5

Категория:

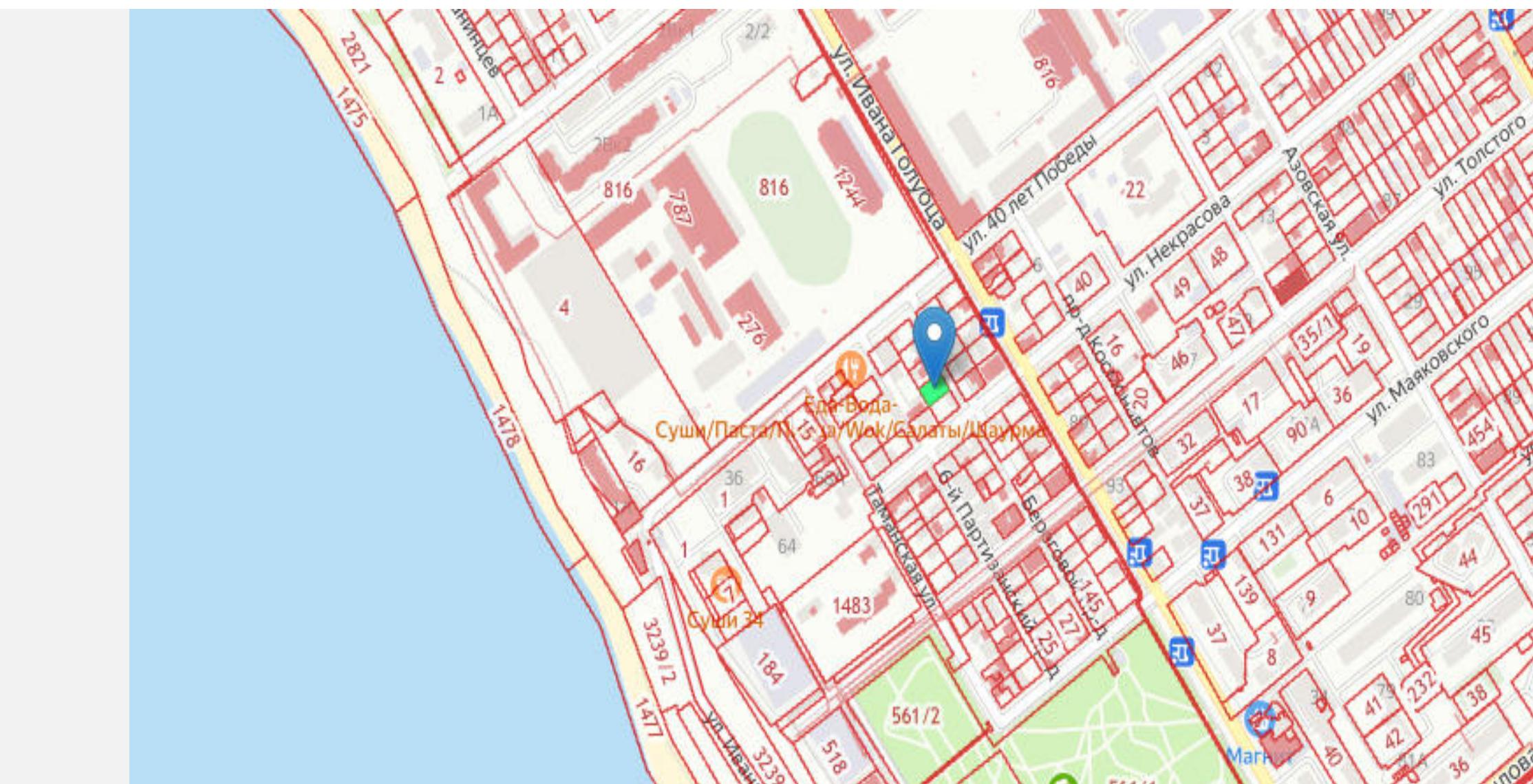
земли населенных пунктов

**Разрешенное
использование:**

под жилую индивидуальную
застройку

Статус:

ранее учтенный



ПОТЕНЦИАЛ

Готовый бизнес

Представленные объекты недвижимости, при минимальных вложениях, готовы к сдаче в аренду. Возможность использования объекта 4 (жилой дом) под туристический бизнес, учитывая близкое расположение к морю.

Перспективы развития

Представленные объекты недвижимости могут использоваться по нескольким направлениям деятельности: сдача в аренду, производство, складское хранение, торговля.

Транспортная доступность

Все объекты характеризуются хорошей автомобильной и пешеходной доступностью.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ И ПРОДАЖЕ АНАЛОГИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Склад, 12,8 м²
5 500 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Парковая улица, 60к6
17 дней назад



**Свободного
назначения, 10 м²**
10 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Парковая улица, 60к2
20 дней назад



Сдаю помещение
16 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Рождественская улица, 57к4
3 дня назад



**Свободного
назначения, 120 м²**
90 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Промышленная улица, 9
10 ноября 14:18



**Свободного
назначения, 133 м²**
20 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
улица Самбурова, 254
25 дней назад



**Свободного
назначения, 36 м²**
36 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Крымская улица, 216А
13 дней назад



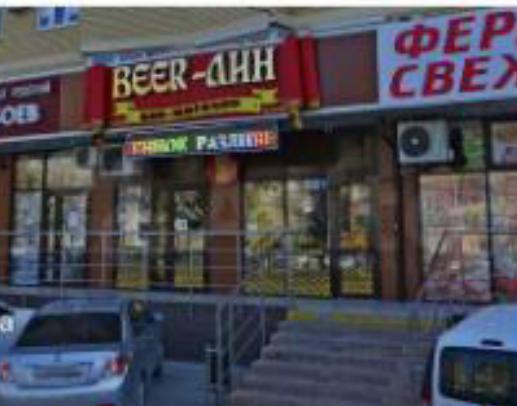
**Дом 286 м² на участке
6,8 сот.**
16 000 000 ₽
Анапская
16 дней назад



**Дом 350 м² на участке
15 сот.**
27 000 000 ₽
Анапская
8 дней назад



**Свободного
назначения, 96 м²**
60 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Владимирская улица, 41



**Свободного
назначения, 67 м²**
70 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Парковая улица, 60к3



**Свободного
назначения, 35 м² - 63**
9 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
улица Краснозелёных, 29/4



здание, 49 м²
6 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Промышленная улица, 6/5
18 дней назад



Аренда кабинета, 15 м²
12 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Владимирская улица, 148к2
12 дней назад



**свободного
назначения, 152 м²**
76 000 ₽ в месяц
Краснодарский край, Анапа,
Астраханская улица, 100



**Дом 348,8 м² на участке
14 сот.**
26 950 000 ₽
Анапская



**Дом 240 м² на участке 5
сот.**
12 900 000 ₽
Анапская

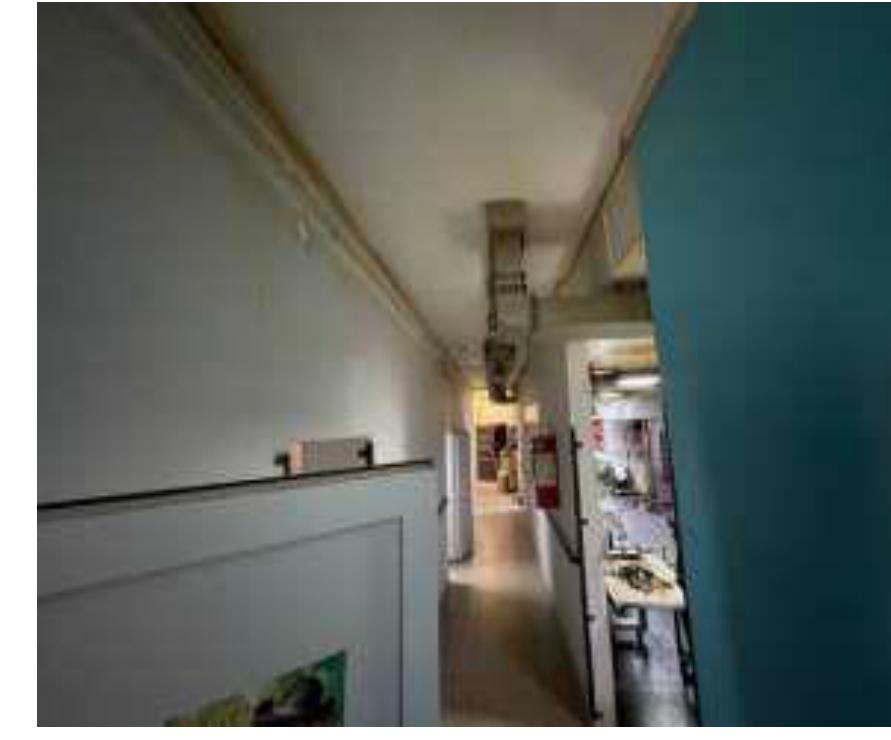
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, РАЙОН ВЫСОКИЙ БЕРЕГ Г. АНАПА, УЛ. ТАМАНСКАЯ, ДОМ №26Б



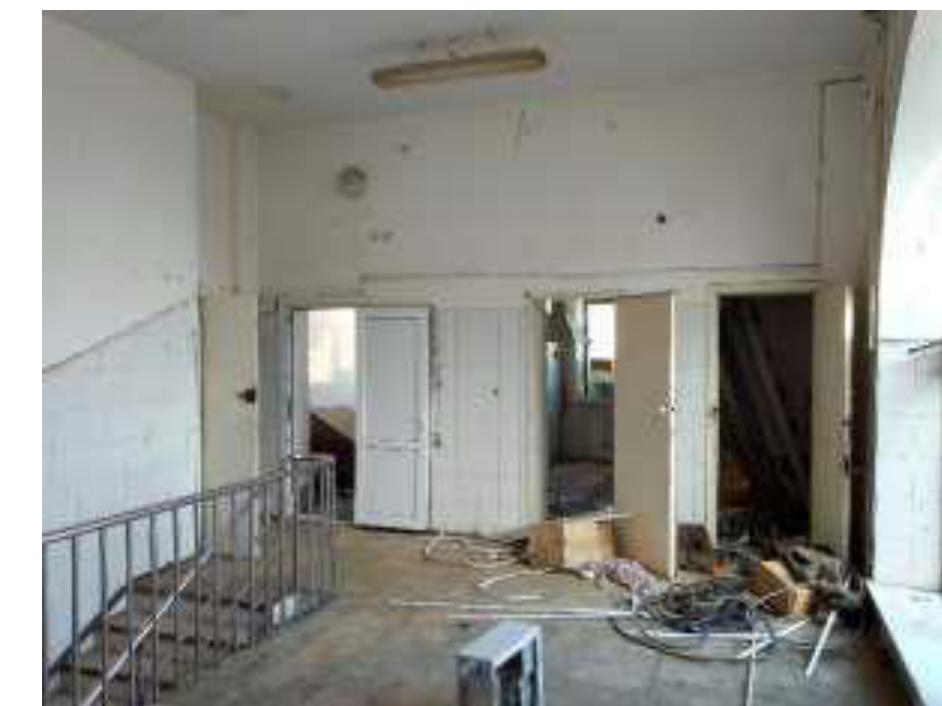
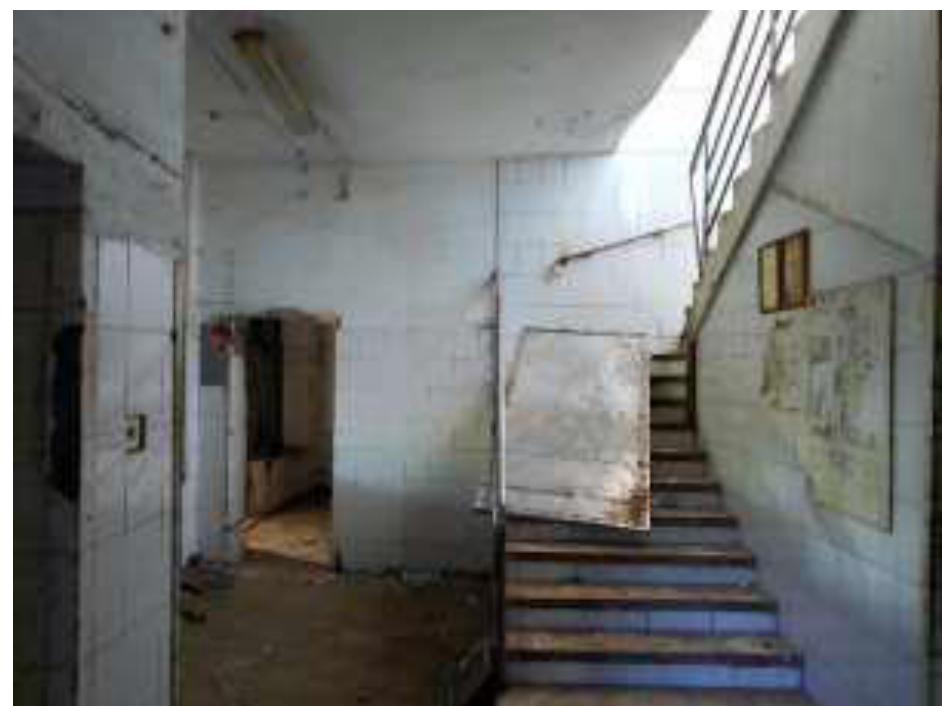
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, АНАПСКИЙ РАЙОН, П. ВИНОГРАДНЫЙ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, ДОМ №2



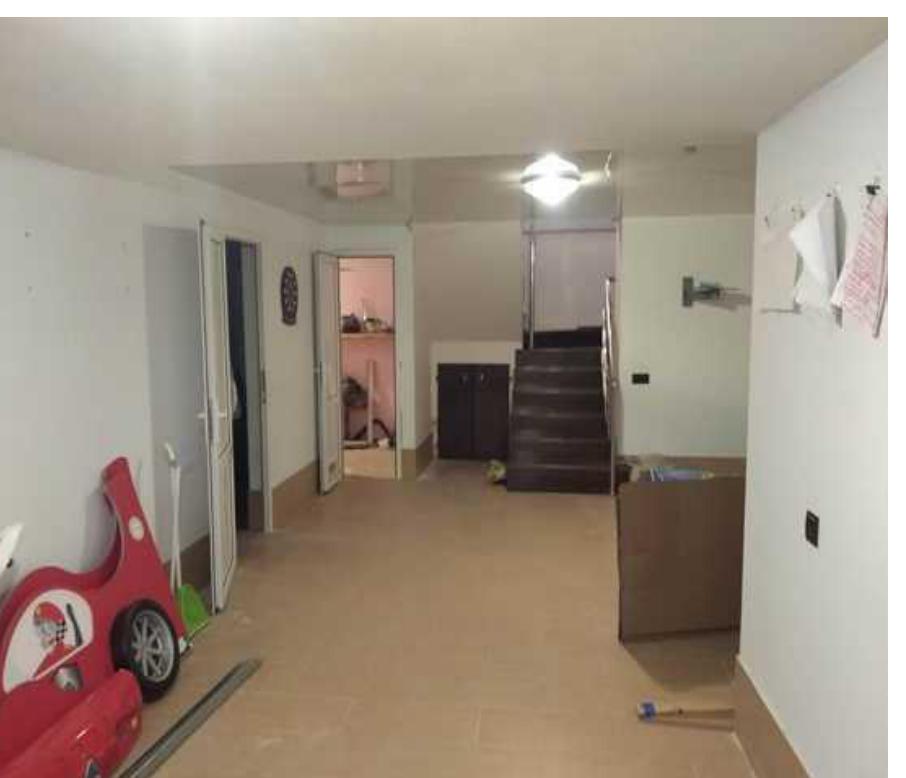
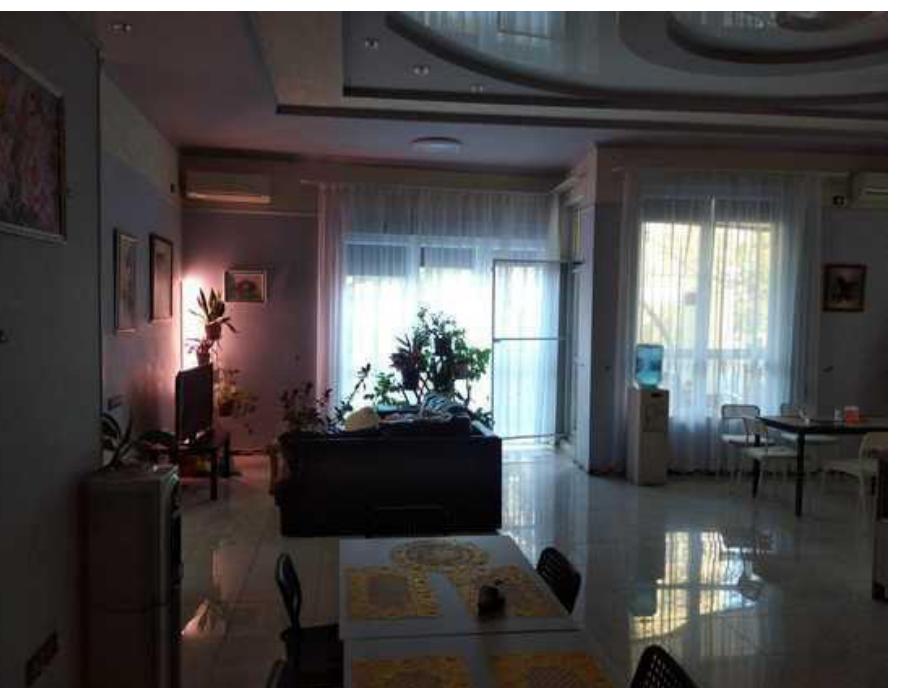
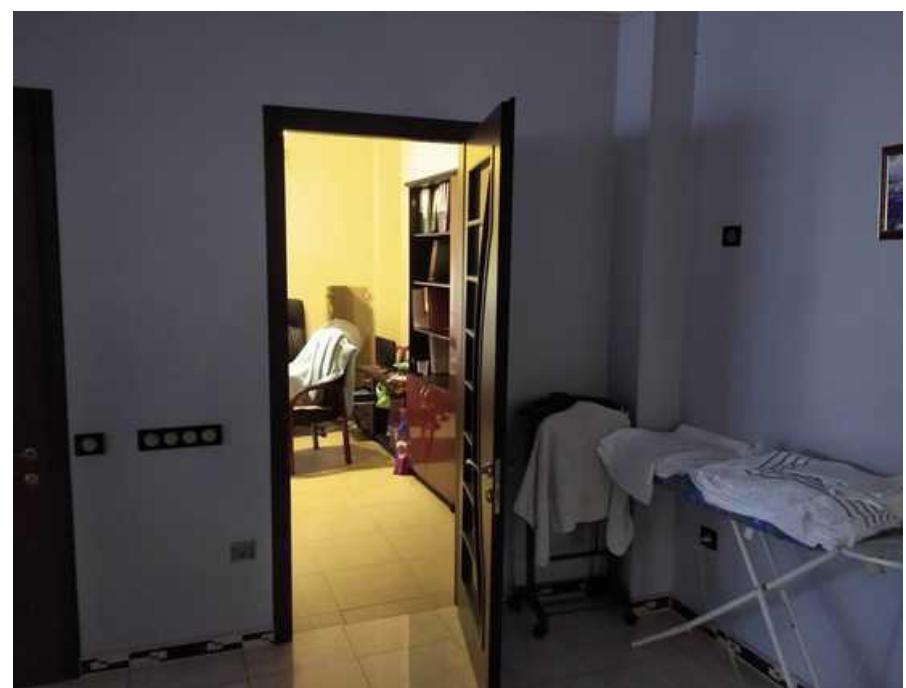
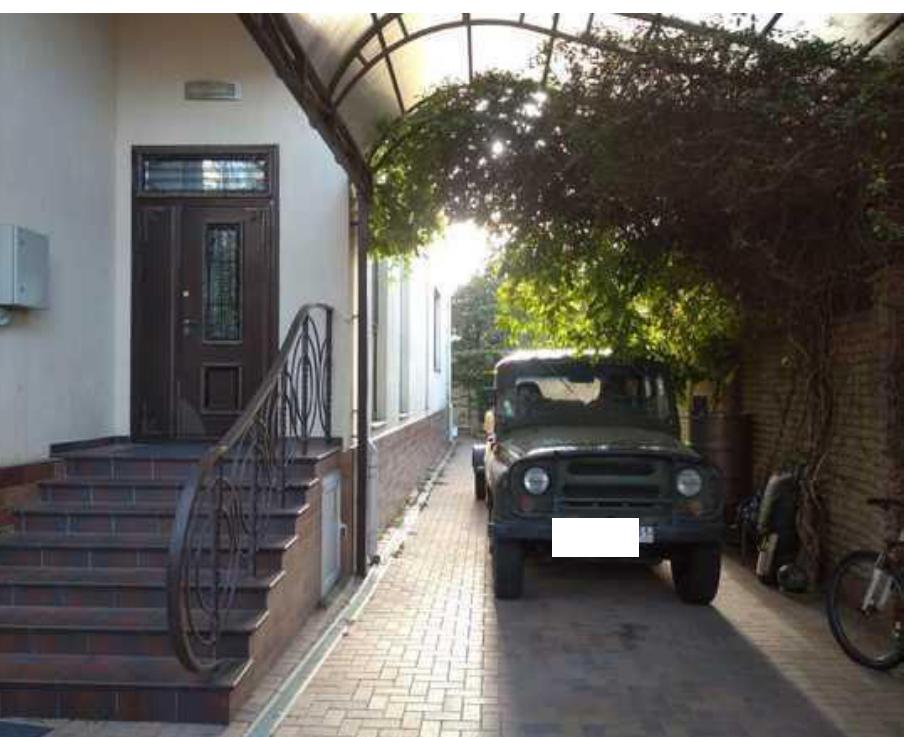
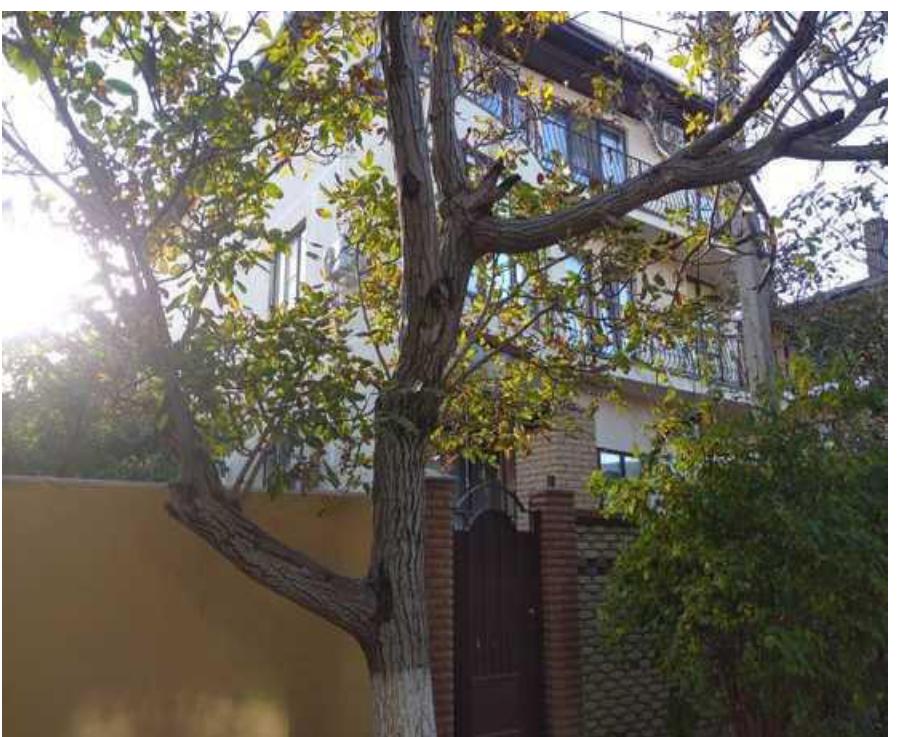
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

Г. КРАСНОДАР, ПРИКУБАНСКИЙ ОКРУГ, УЛ. ДЕПУТАТСКАЯ, ДОМ №27

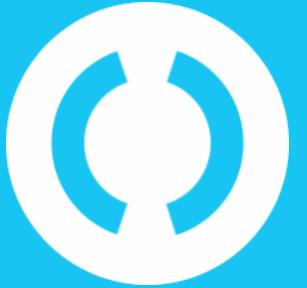


ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 4.

Г. КРАСНОДАР, ПРИКУБАНСКИЙ ОКРУГ, УЛ. ДЕПУТАТСКАЯ, ДОМ №27



КОНТАКТЫ



Все возникающие вопросы можно направлять на адрес электронной почты trade_info@open.ru.
Срок ответа — 1 рабочий день.

