

КОММЕРЧЕСКАЯ И ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС

ВСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*



- Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, дом №266
- 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



открытие

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

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:	<div>1. три нежилых помещения в цокольном этаже жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, дом №26б</div> <div>2. нежилое здание и право аренды на земельный участок по адресу: Краснодарский край, Анапский район, п. Виноградный, ул. Солнечная, дом №2</div> <div>3. нежилое здание и земельный участок по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27</div> <div>4. жилой дом и земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проезд Береговой, д. 8</div>
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

*Информация на октябрь 2021 года. **Стоимость может быть скорректирована по итогам переговоров

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 №26б
Состав объекта:	помещения расположены в цокольном этаже 10-ти этажного жилого дома, каждое помещение оборудовано отдельным входом, общая площадь помещений 254 кв. м., в том числе: 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:	<div>1. земельный участок, под жилую индивидуальную застройку, площадь 422 кв. м., кадастровый номер: 23:37:0101040:5.</div> <div>2. 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</div>
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



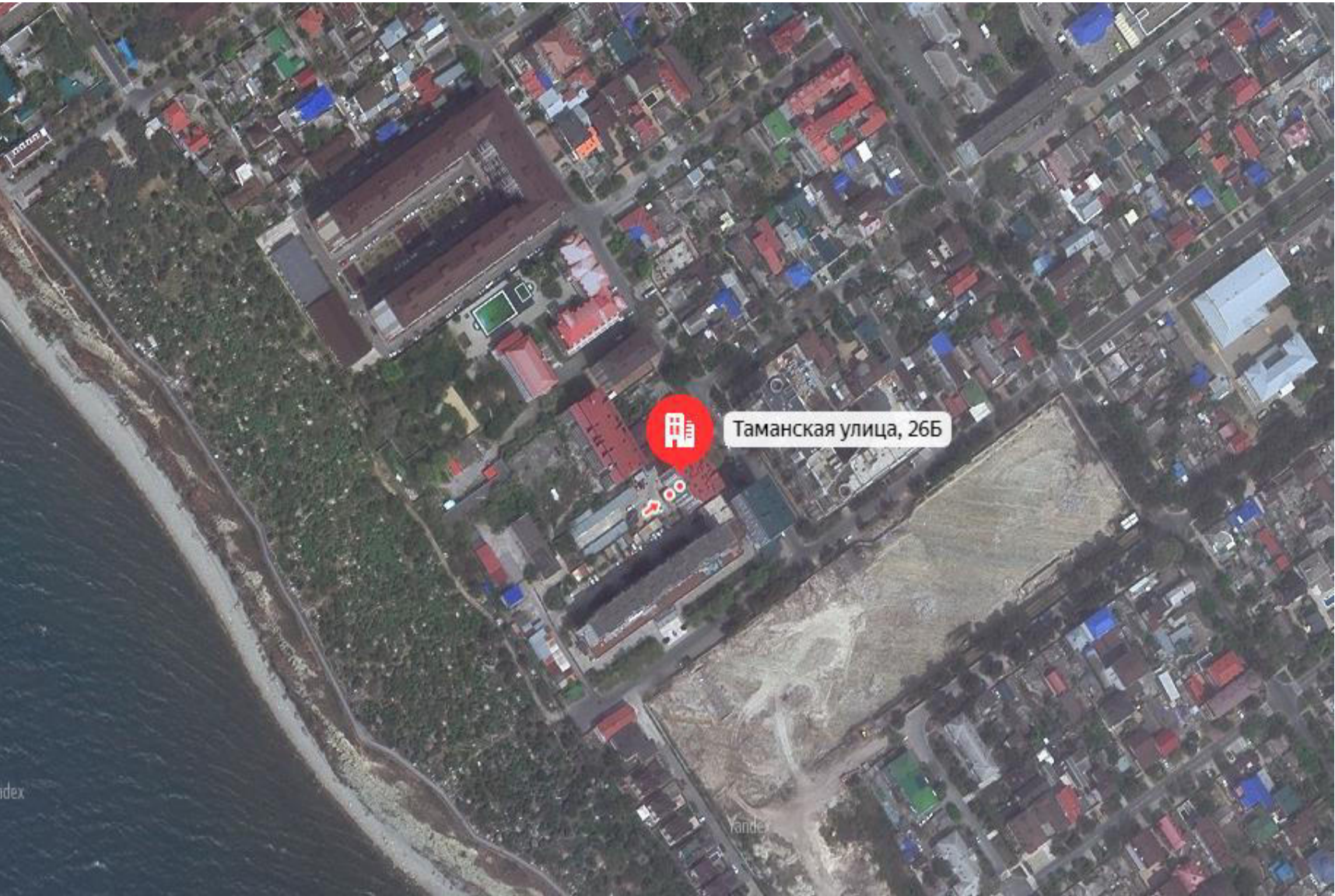
Регион:
Город:
Адрес:
**Типичное
использование
земельного участка:**

Краснодарский край

Анапа

район Высокий берег, ул. Таманская,
дом №26Б

Общественно-деловая и жилая
застройка

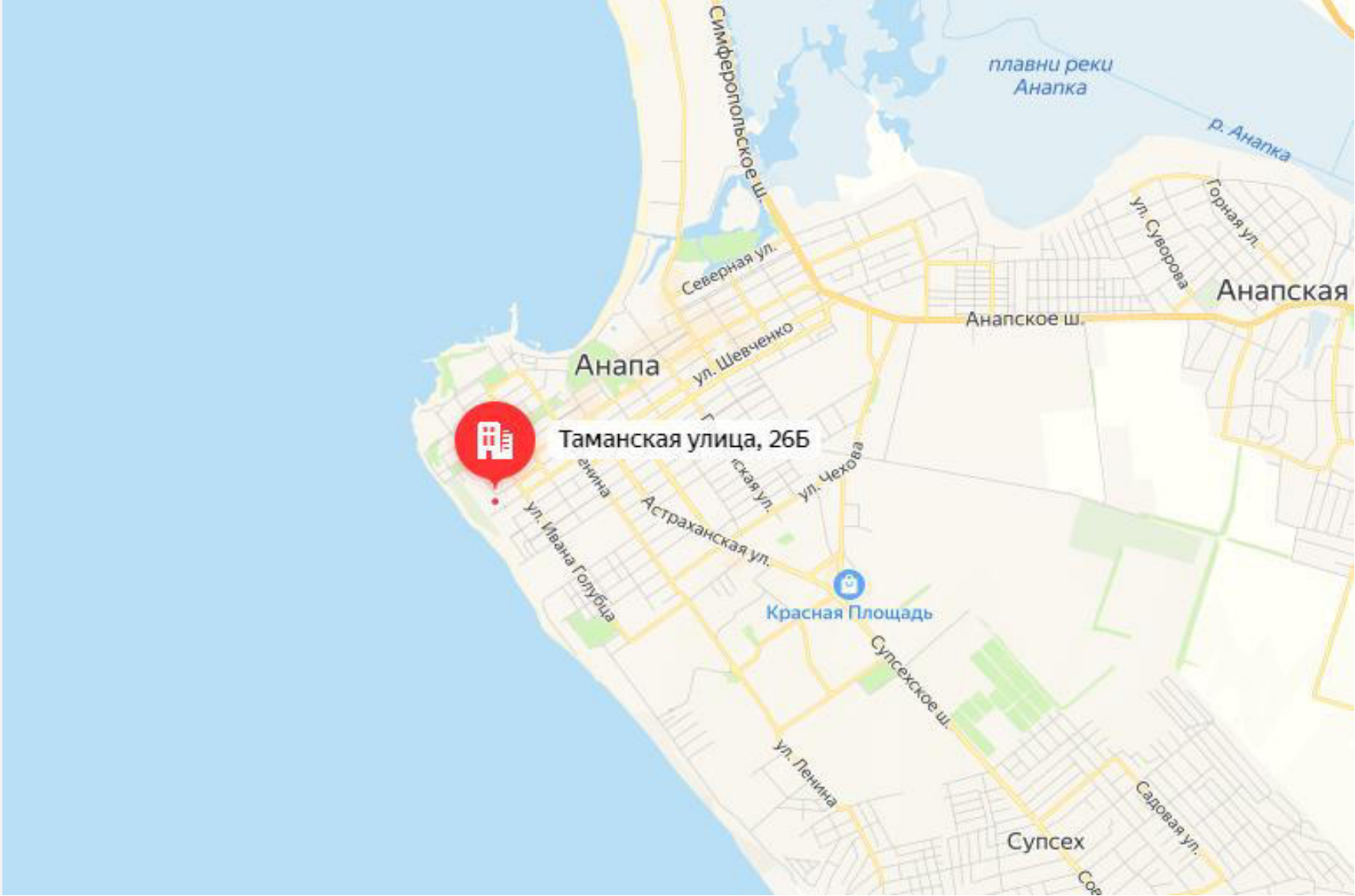


СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ





залоговые объекты

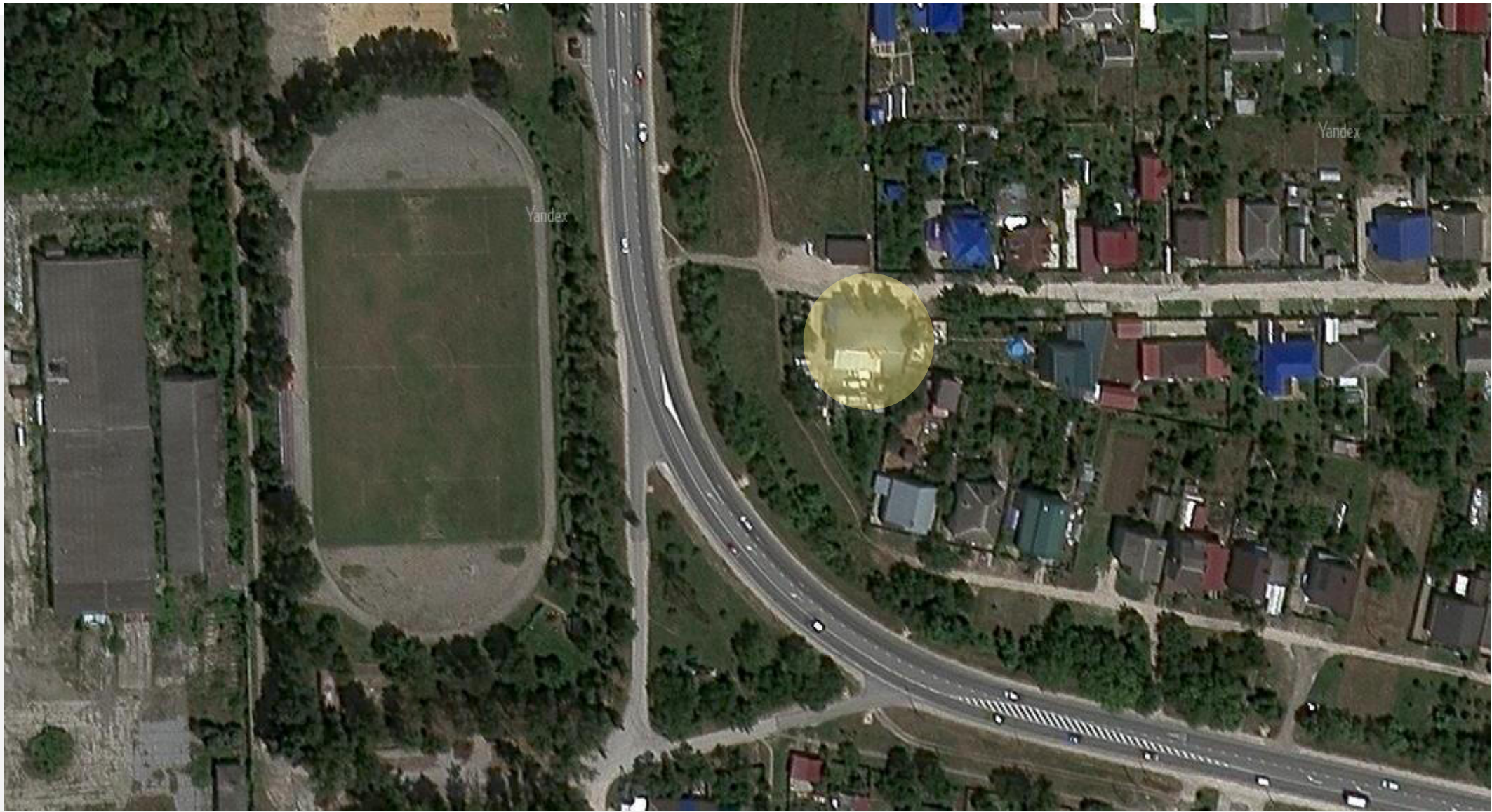


ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



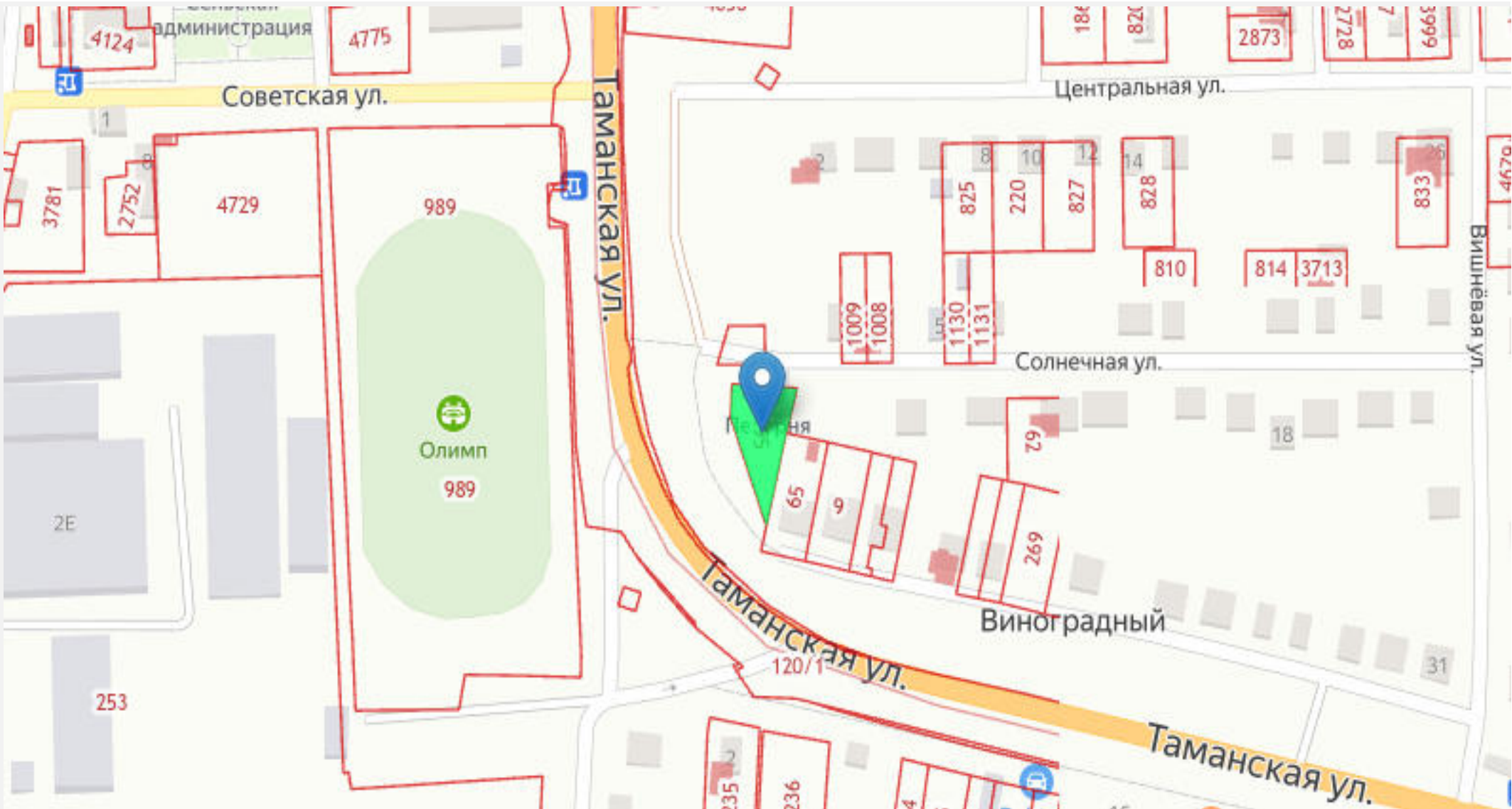
Регион: Краснодарский край
Город: п. Виноградный, Анапский район
Адрес: ул. Солнечная, дом №2
Типичное использование земельного участка: жилая малоэтажная застройка



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

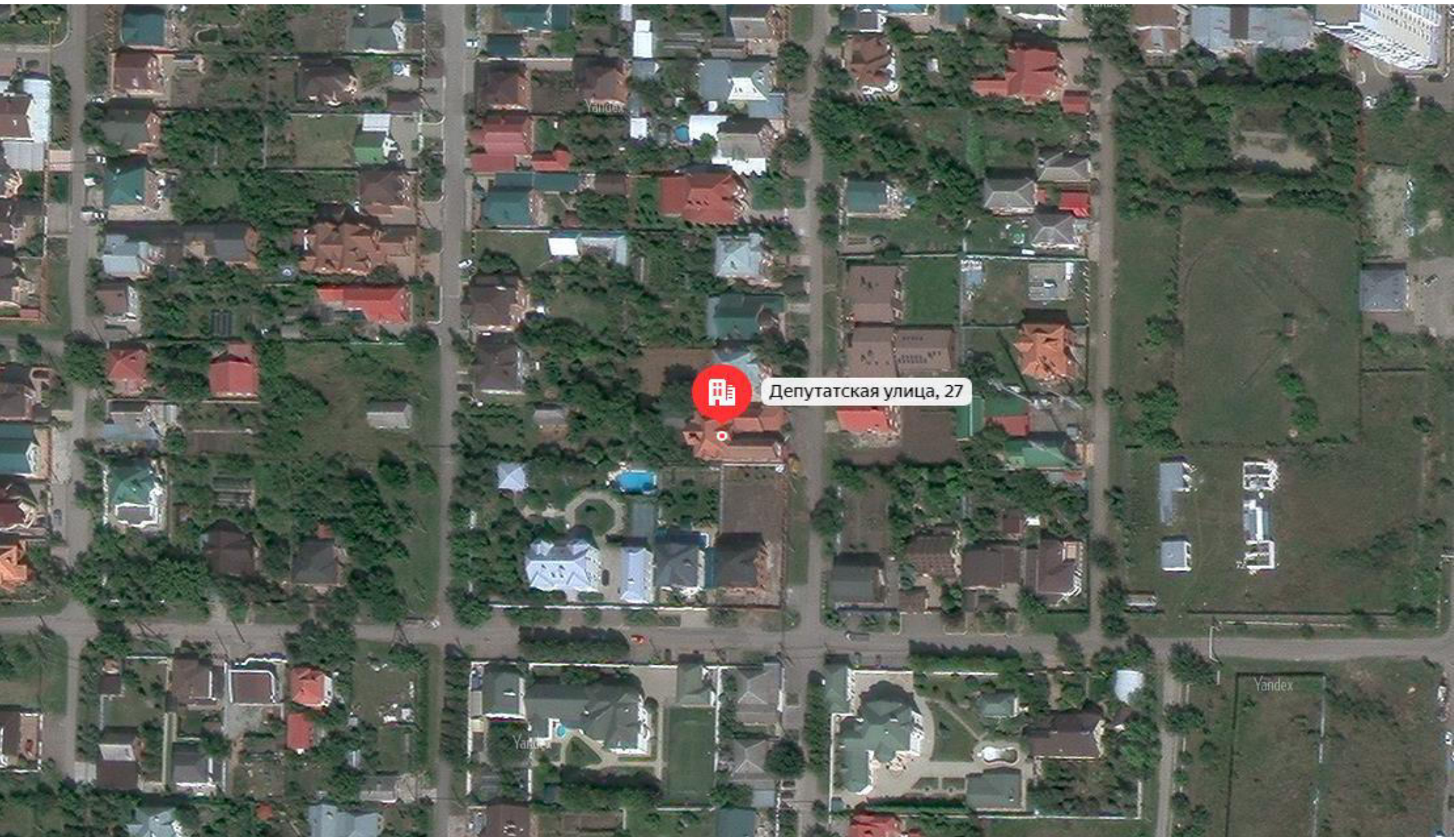


ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 3

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



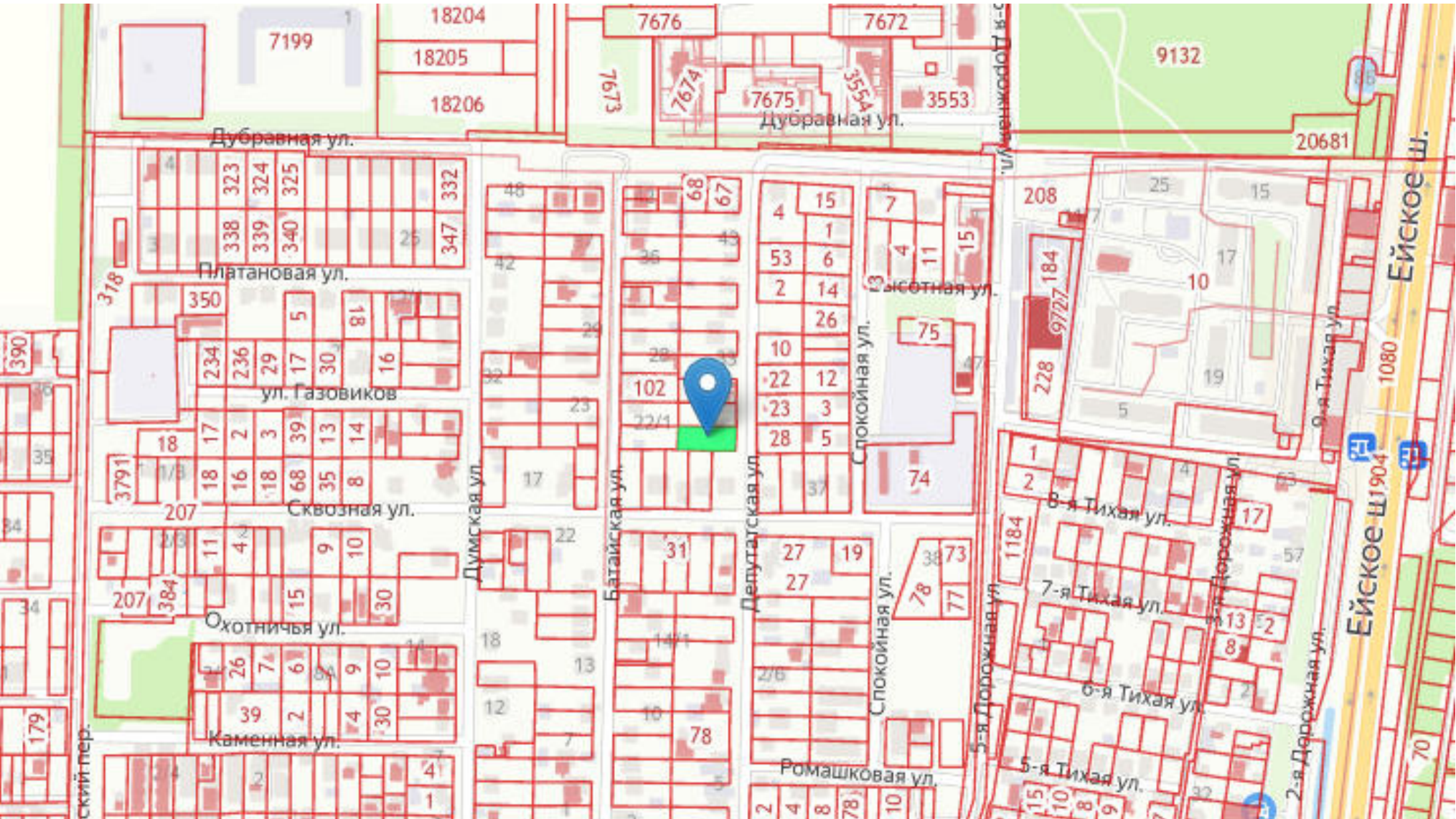
Регион: Краснодарский край
Город: г. Краснодар
Адрес: Прикубанский округ, ул. Депутатская, дом №27
Типичное использование земельного участка: общественно-деловая застройка и жилая застройка



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



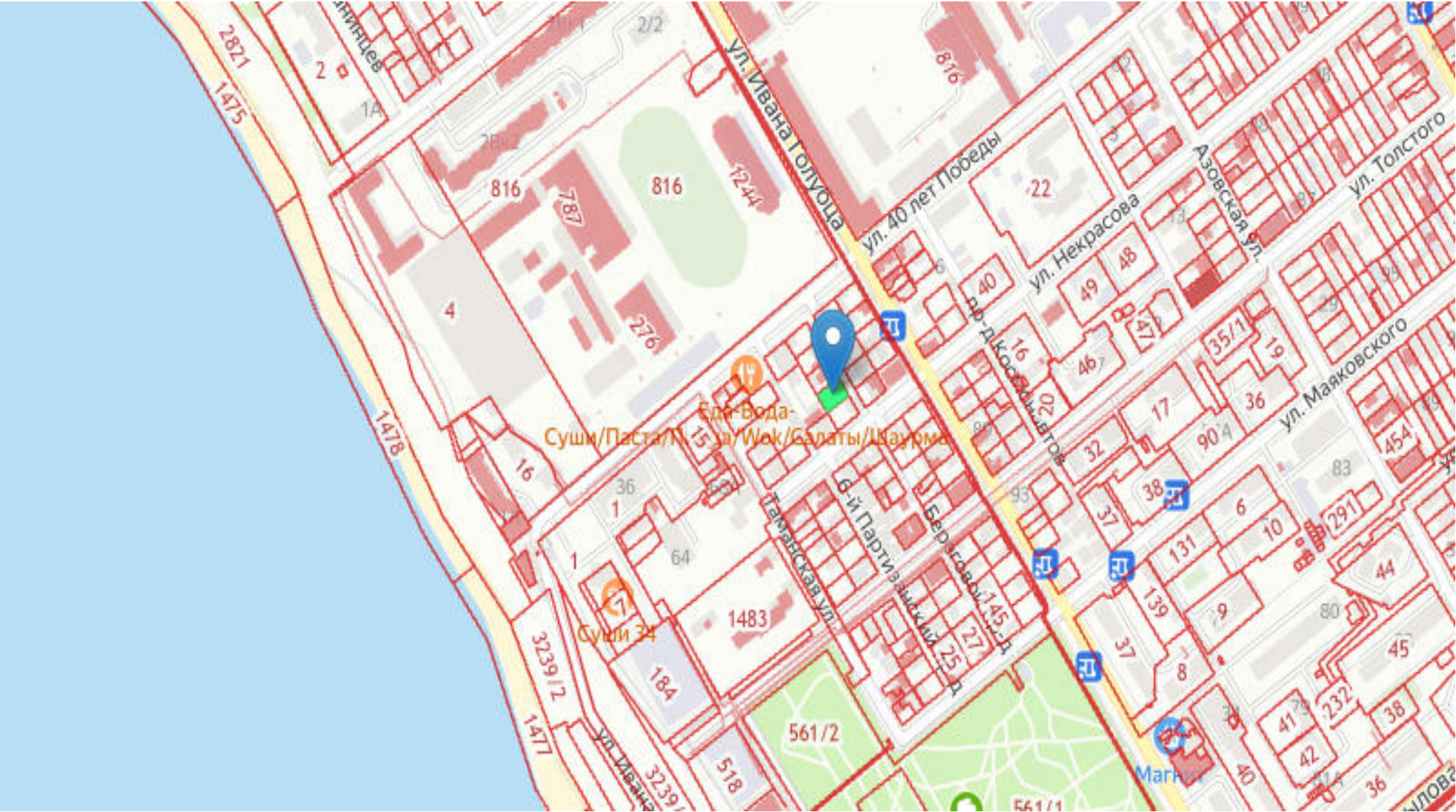
Регион: Краснодарский край
Город: Анапа
Адрес: проезд Береговой, д. 8
Типичное использование земельного участка: общественно-деловая застройка и жилая застройка



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

Перспективы развития

Транспортная доступность

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.

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

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 Самбунова, 254
25 дней назад



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



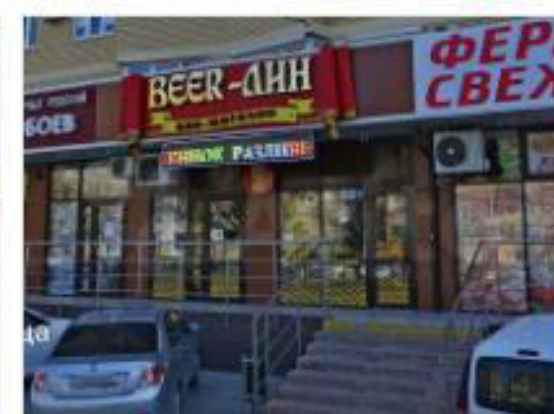
Дом 286 м² на участке 6,8 сот.
16 000 000 ₪
Анапская
16 дней назад



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

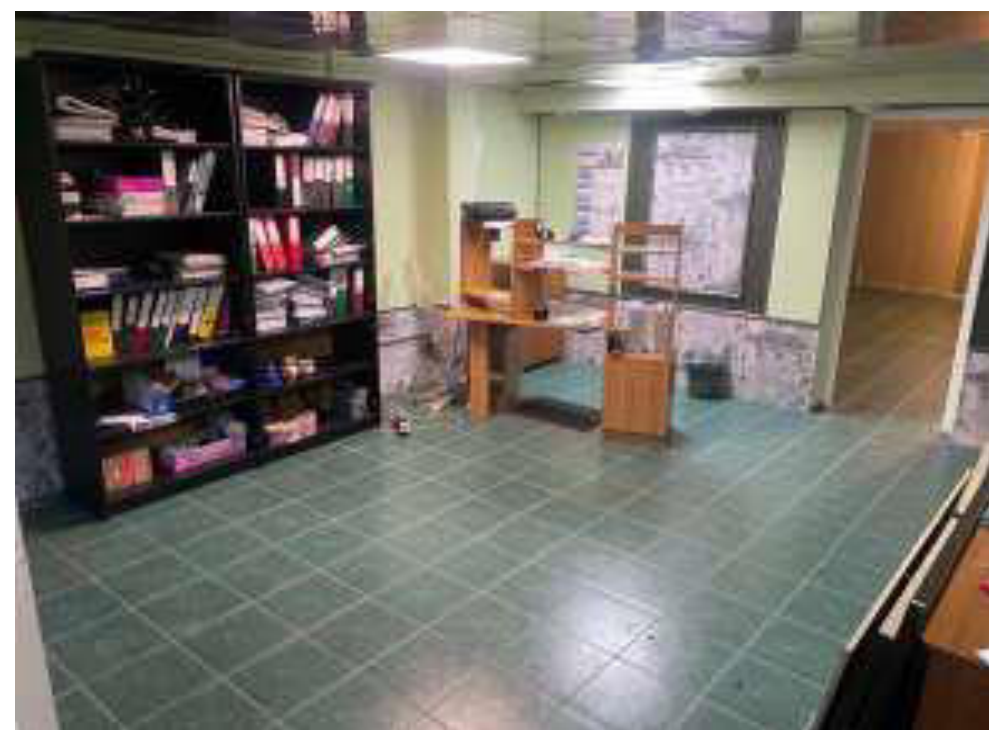


Дом 240 м² на участке 5 сот.
12 900 000 ₪
Анапская



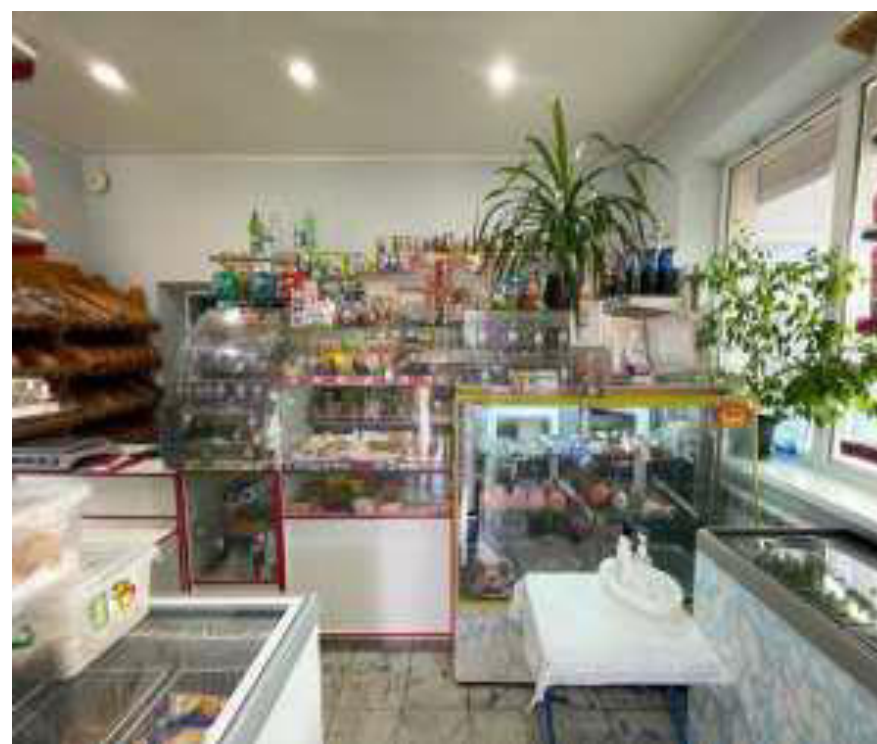
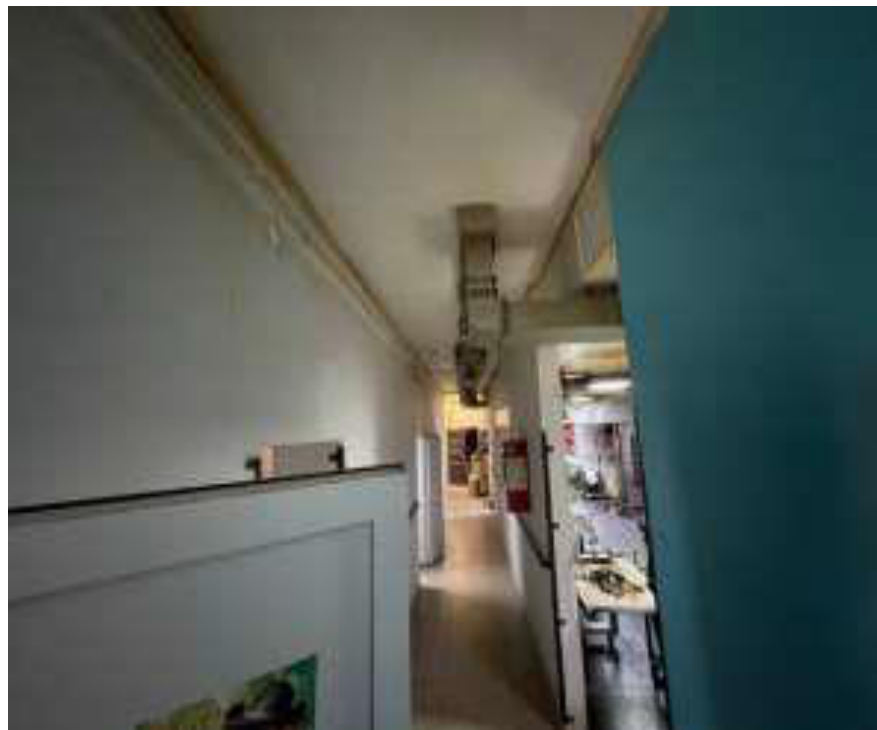
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

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



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

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



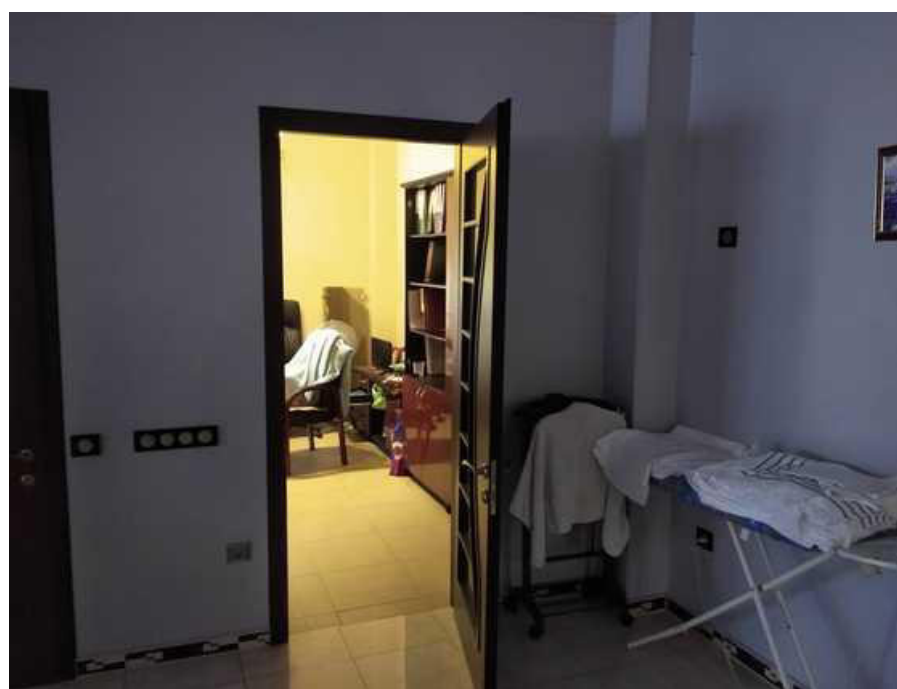
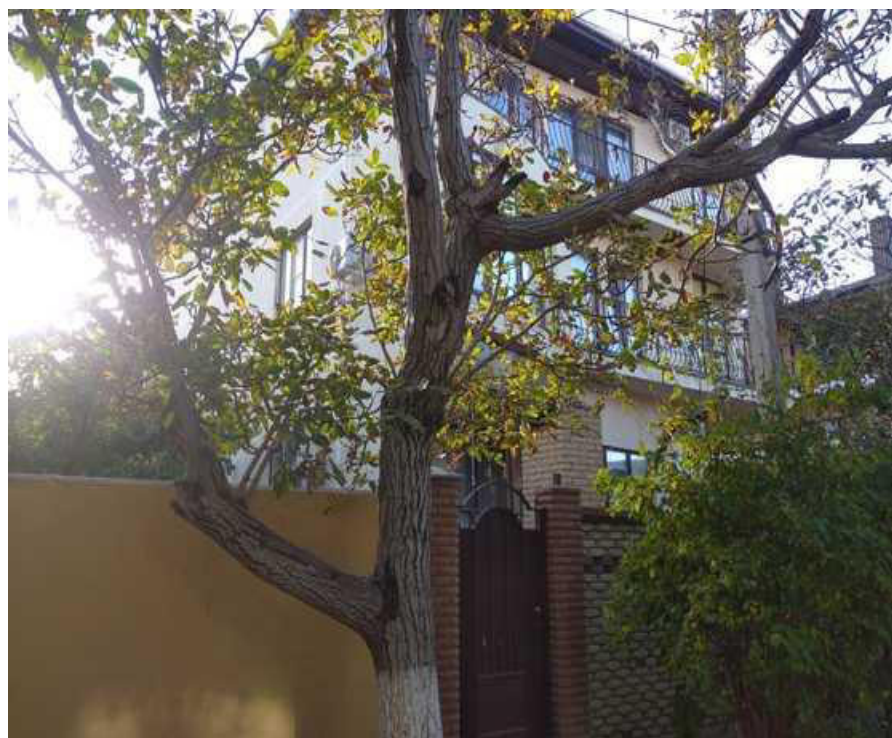
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

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.

