

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

действующий бизнес

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*



г. Красноярск

- ул. Парижской Коммуны, д.33
- ул. Красной Армии, д. 36
- ул. Ады Лебедевой, д.18
- Ботанический бульвар, д.15



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:	ООО «Красноярск Техно Сервис» (ИНН 2460066484)
Залогодатели:	ООО «Юпитер-2002»; ООО «КТС-Альфа» и два физических лица
Поручители:	ООО «Юпитер-2002»; ООО «КТС-Альфа»; АО «Корпорация «МСП»; ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ «ВЭБ.РФ»

О должнике —

Бенефициар(-ы):	физическое лицо
Вид деятельности:	разработка компьютерного программного обеспечения
Задолженность*:	108,7 млн. руб.
Статус взыскания:	26.11.2021г., в рамках дела № А40-66670/21-69-488, АС г. Москвы принято решение: взыскать солидарно с ООО «Красноярск Техно Сервис», ООО «КТС-Альфа», ООО «Юпитер-2002» в пользу ПАО Банк «ФК Открытие» задолженность в общем размере 104 976 019 руб., а также взыскать с ООО «Красноярск Техно Сервис» в пользу ПАО Банк «ФК Открытие» задолженность в размере 3 767 943 руб. В отношении остальных участников кредитной сделки, также ведется взыскание в судебном порядке

О залоге —

Описание:	1. нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, д.33, пом. 825-837 2. нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Красной Армии, д. 36, пом. 118,119 3. нежилое помещение по адресу: г. Красноярск, ул. Ады Лебедевой, д.18, пом. 54 4. нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, Ботанический бульвар, д.15. пом. 425, 426, 427
Стоимость залога:	общая рыночная стоимость указанной коммерческой недвижимости - 69 061 000 руб.
Стоимость цессии**:	номинальная стоимость задолженности на дату совершения сделки

Преимущества сделки

— приобретение действующего арендного бизнеса и ликвидного имущества, способного генерировать стабильный денежный доход

*Информация на ноябрь 2021 года

**Цена может быть скорректирована по итогам переговоров

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

Нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, д.33, пом. 825-837

Вид использования:	в качестве офисных (свободных) помещений
Состав:	<div>1. помещение, общей площадью 65,5 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:676; пом.825; стоимость - 2 995 548 р.</div> <div>2. помещение, общей площадью 18,6 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:669; пом.826; стоимость - 943 110 р.</div> <div>3. помещение, общей площадью 16,2 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:670; пом.827; стоимость - 830 754 р.</div> <div>4. помещение, общей площадью 14,9 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:675; пом.828; стоимость - 769 342 р.</div> <div>5. помещение, общей площадью 17,1 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:672; пом.829; стоимость - 872 998 р.</div> <div>6. помещение, общей площадью 17,1 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:679; пом.830; стоимость - 872 998 р.</div> <div>7. помещение, общей площадью 89,3 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:674; пом.831; стоимость - 3 981 086 р.</div> <div>8. помещение, общей площадью 17,4 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:671; пом.832; стоимость - 887 118 р.</div> <div>9. помещение, общей площадью 16,6 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:682; пом.833; стоимость - 849 595 р.</div> <div>10. помещение, общей площадью 16,4 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:663; пом.834; стоимость - 840 185 р.</div> <div>11. помещение, общей площадью 34,2 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:661; пом.835; стоимость - 1 649 643 р.</div> <div>12. помещение, общей площадью 17,6 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:667; пом.836; стоимость - 896 428 р.</div> <div>13. помещение, общей площадью 34,6 кв. м., этаж №8; кадастровый номер: 24:50:0300231:677; пом.837. стоимость - 1 667 195 р.</div>
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Правообладатель:	собственность ООО "КТС-Альфа" (ИНН 2466246589)
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Рыночная стоимость:	общая стоимость помещений - 18 056 000 руб. (с НДС)
Дополнительно:	помещения располагаются в 9-ти этажном административно-офисном здании, 1985 года постройки, в центральном районе г. Красноярск, в окружении жилой застройки, с хорошей транспортной доступностью, в непосредственной близости остановки общественного транспорта, свободные подъездные пути с автомобильных дорог. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры, с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Срок окупаемости:	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду, общая площадь помещений – 376 кв. м.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ 2 И 3

Нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, ул. Красной Армии, д. 36, пом. 118,119

Вид использования:	в качестве офисных (свободных) помещений
Состав:	1.помещение, общей площадью 47,3 кв. м., этаж №1; кадастровый номер: 24:50:0200115:1156; стоимость - 2 263 000 р. 2.помещения, общей площадью 61,3 кв. м., этаж №1; кадастровый номер: 24:50:0200115:1149; стоимость - 2 869 000 р.
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Правообладатель:	ООО «Юпитер-2002»
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Рыночная стоимость:	общая стоимость помещений - 5 132 000 руб. (с НДС)
Дополнительно:	помещения располагаются на первом этаже пятиэтажного панельного жилого дома, 1970 года постройки. Дом расположен в пешей доступности от остановки общественного транспорта (300 метров). В непосредственной близости расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры
Срок окупаемости:	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду

Нежилое помещение по адресу: г. Красноярск, ул. Ады Лебедевой, д.18, пом. 54

Вид использования:	в качестве офисных (свободных) помещений
Состав:	помещение, общей площадью 92,6 кв. м., цокольный этаж; кадастровый номер: 24:50:0300224:765; стоимость – 5 705 000 р.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Правообладатель:	физическое лицо
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Дополнительно:	помещение располагается в многоквартирном жилом доме, 2007 года постройки. Дом в пешей доступности от остановки общественного транспорта (350 метров). В непосредственной близости расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры
Срок окупаемости:	6-7 лет, при условии сдачи объекта в аренду

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4

Нежилые помещения по адресу: г. Красноярск, Ботанический бульвар, д.15. пом. 425, 426, 427

Вид использования:	в качестве офисных (свободных) помещений
Состав:	1. помещение, общей площадью 286,9 кв. м., этаж №1; кадастровый номер: 24:50:0100163:4133; стоимость - 11 577 281 р. 2. помещение, общей площадью 300 кв. м., цокольный этаж; кадастровый номер: 24:50:0100163:4575; стоимость - 11 553 984 р. 3. помещение, общей площадью 351,6 кв. м., этаж №1; кадастровый номер: 24:50:0100163:4134; стоимость - 17 036 735 р.
Состояние:	в помещениях №№ 1 и 2 требуется комплекс ремонтно-отделочных работ, в помещении № 3 ремонт выполнен. Состояние хорошее, помещение готово под сдачу в аренду
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Правообладатель:	физическое лицо
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Рыночная стоимость:	общая стоимость помещений - 40 168 000 руб. (с НДС)
Дополнительно:	помещения располагаются на первом и цокольном этажах в 17-ти этажном многоквартирном жилом доме, 2017 года постройки, в непосредственной близости остановки общественного транспорта (150 м), до ж/д станции «Бугач» 5-10 минут пешком. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Срок окупаемости:	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду, общая площадь помещений – 939 кв. м.

ЛОКАЦИИ ОБЪЕКТОВ

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

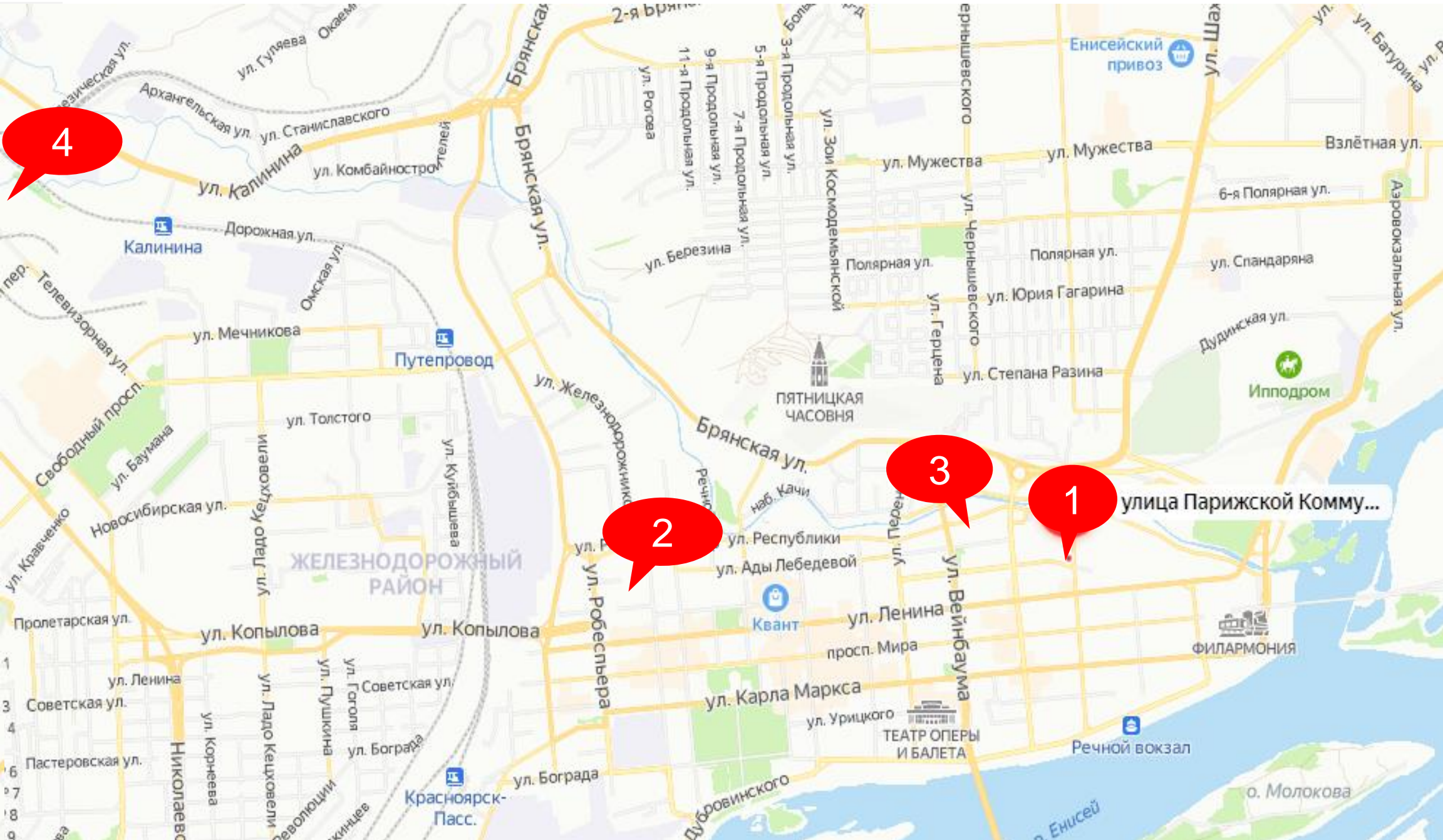
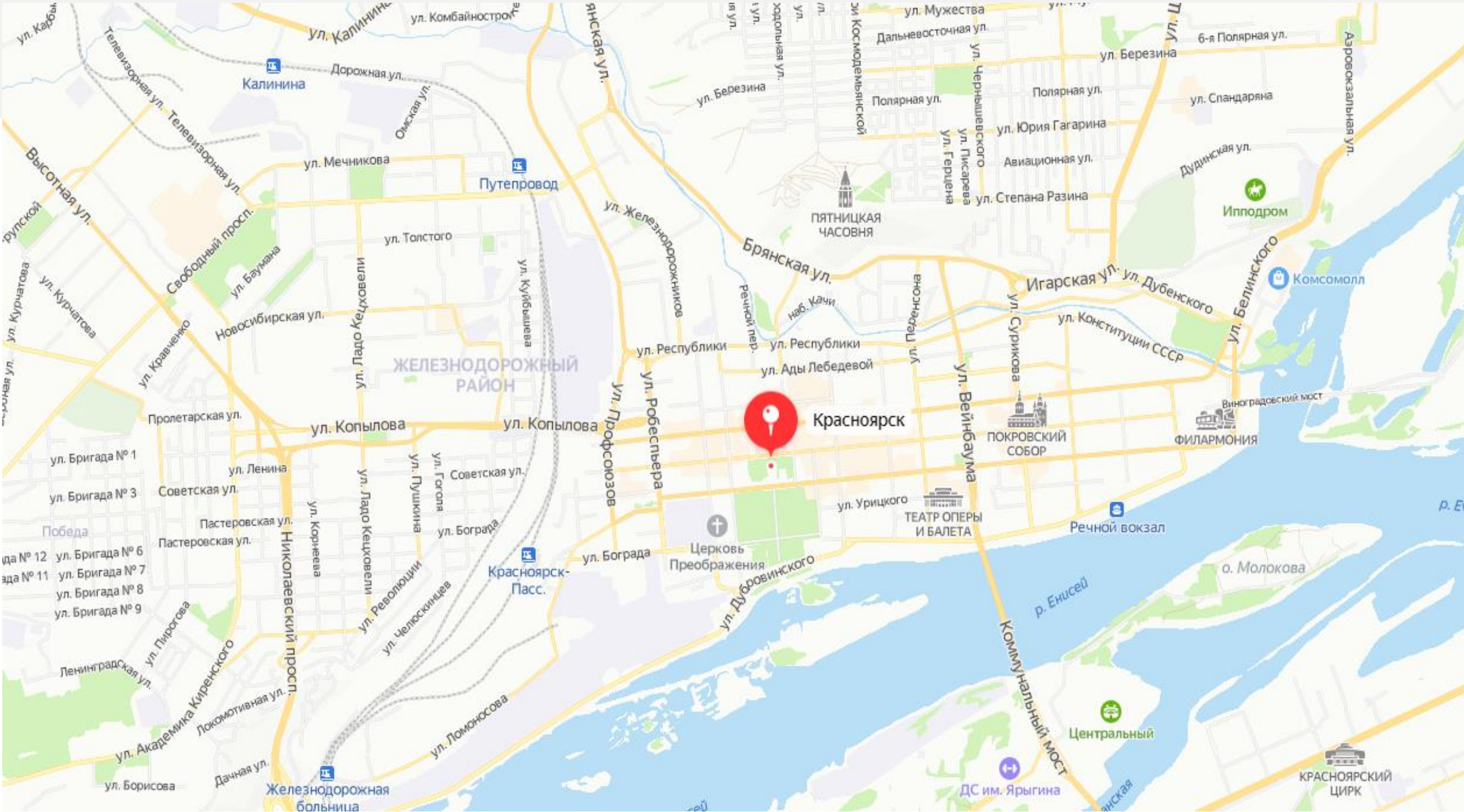


Регион: Красноярский край

Город: Красноярск

- Адреса объектов:**
- 1. ул. Парижской Коммуны, д.33
 - 2. ул. Красной Армии, д. 36
 - 3. ул. Ады Лебедевой, д.18
 - 4. Ботанический бульвар, д.15

Окружающая застройка: общественно-деловая



ПОТЕНЦИАЛ

Готовый бизнес

Срок окупаемости сделки

Расположение

Представленные объекты используются под сдачу в аренду помещений для офисов и свободного назначения. Возможно открытие новых видов деятельности в собственных помещениях, например в области оказания медицинских и косметологических услуг, услуг бытового характера, деятельность в сфере развлечений и торговли и т.д.

7-8 лет при условии сдачи объектов в аренду.

Локации всех объектов характеризуются хорошей транспортной доступностью, 2 из 4-х объектов находятся в центральном районе г. Красноярск, с постоянно высоким спросом на объекты коммерческой недвижимости.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЙОНЕ ЛОКАЦИИ ЗАЛОГОВЫХ ОБЪЕКТОВ. СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА – 9 500 руб. за 1 кв. м. в год.



Офисное помещение,
330 м²

500 ₪ в месяц за м²

Красноярский край,
Красноярск, ул. Марковского,
80
р-н Центральный



Свободного
назначения, 154 м²

130 500 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, пр-т Мира, 45А
р-н Центральный



Офис, 20 м²

15 000 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, ул. Карла
Маркса, 120
р-н Железнодорожный



Офис, 35 м²

24 500 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, ул. Карла
Маркса, 95к1
р-н Центральный



Офис, 49.7 м²

29 820 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, ул. Карла
Маркса, 95к1
р-н Центральный



Офис, 32 м²

17 700 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, пр-т Мира, 80А
р-н Центральный



Универсальное
помещение в Центре

800 ₪ в месяц за м²

Красноярский край,
Красноярск, ул. Парижской
Коммуны, 44
р-н Центральный



Офис, 19.1 м²

35 000 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, ул. Ленина, 116
р-н Центральный



Офис, 14.8 м²

13 320 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, ул. Карла
Маркса, 95к1
р-н Центральный



Офис, 23 м²

10 350 ₪ в месяц

Красноярский край,
Красноярск, пр-т Мира, 30к1
р-н Центральный

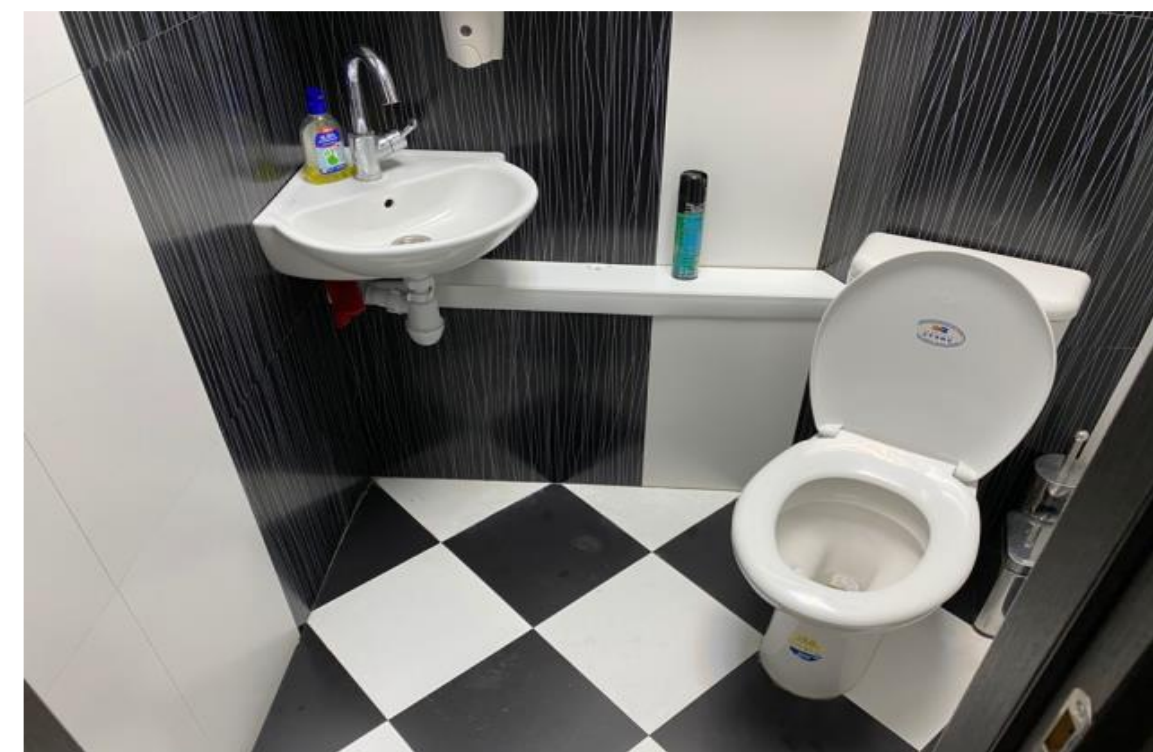
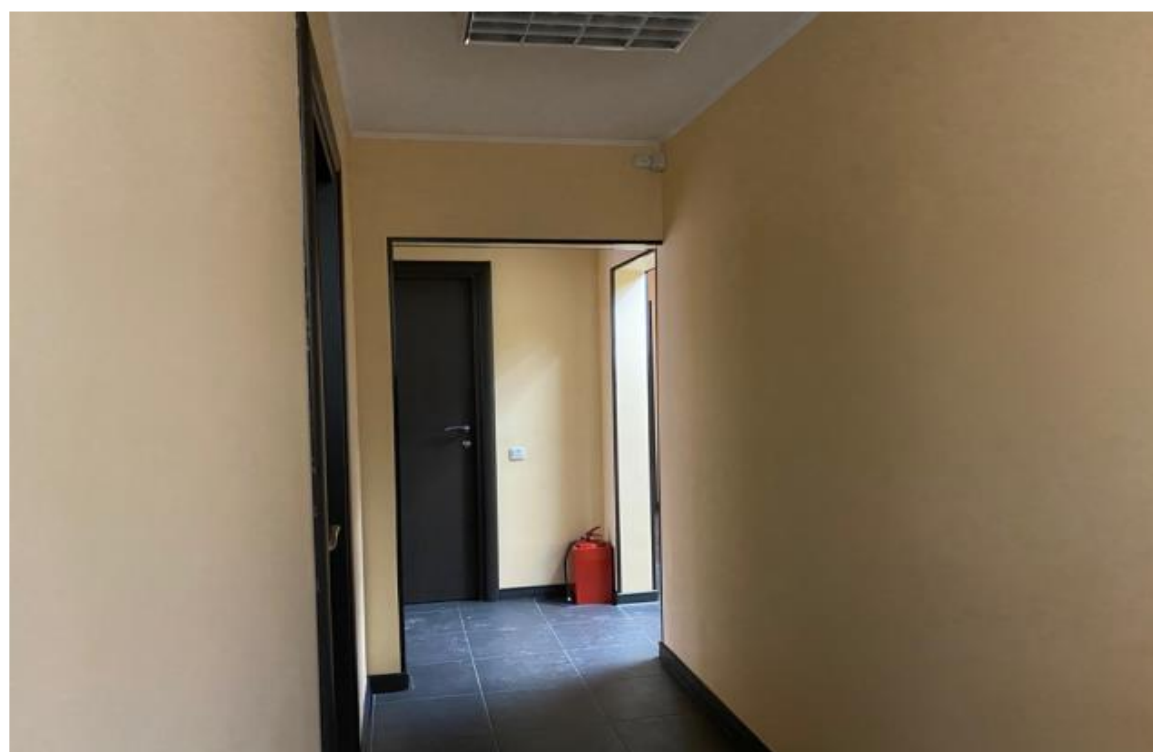
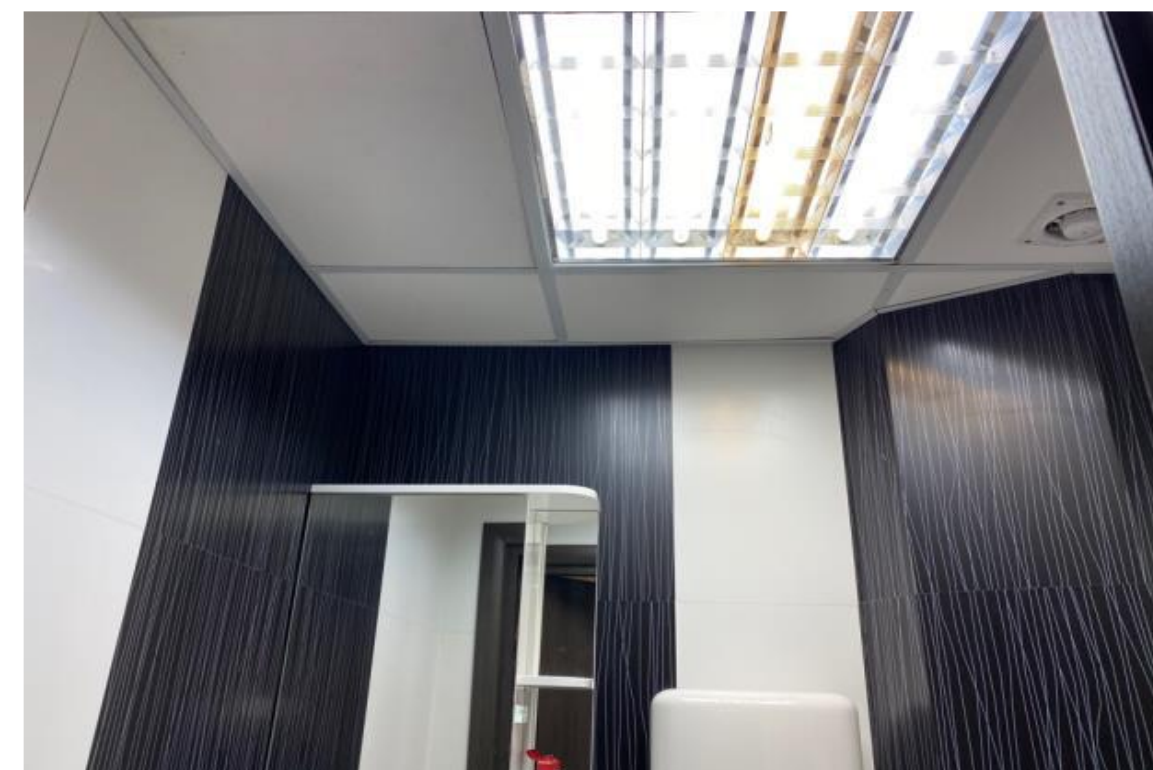
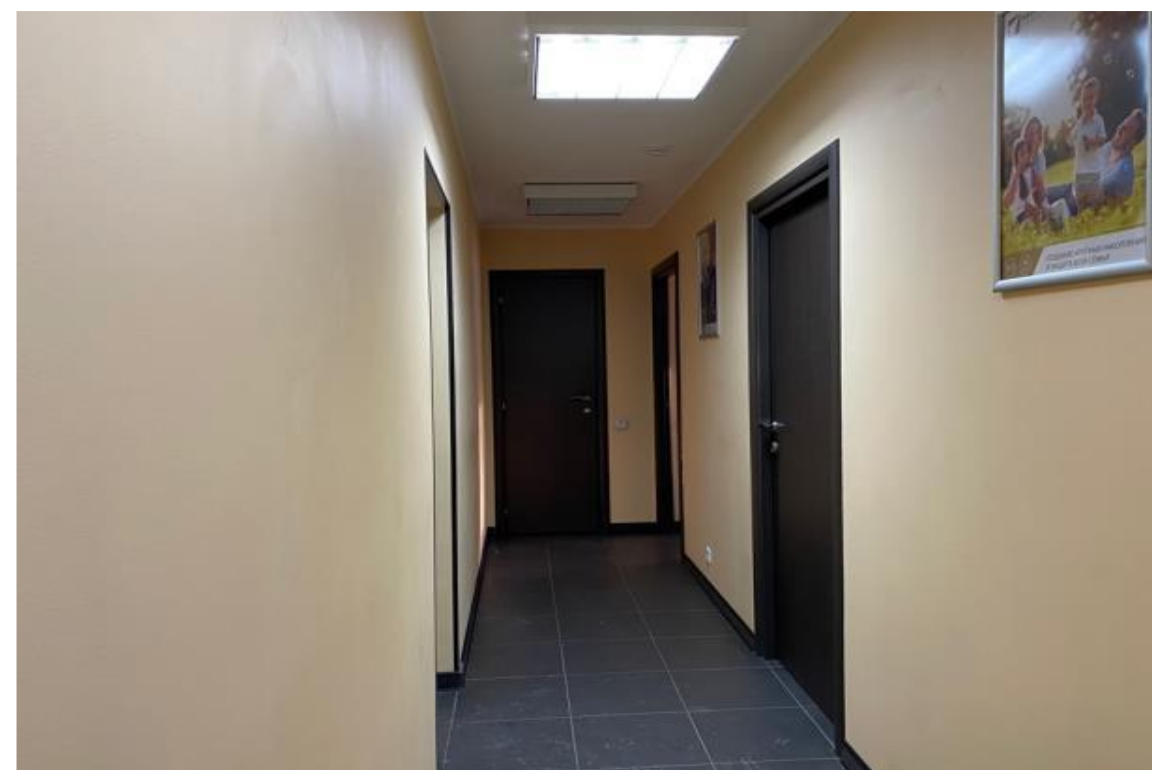
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО АДРЕСУ: Г. КРАСНОЯРСК, УЛ. ПАРИЖСКОЙ КОММУНЫ, Д. 33, ПОМ. 825-837



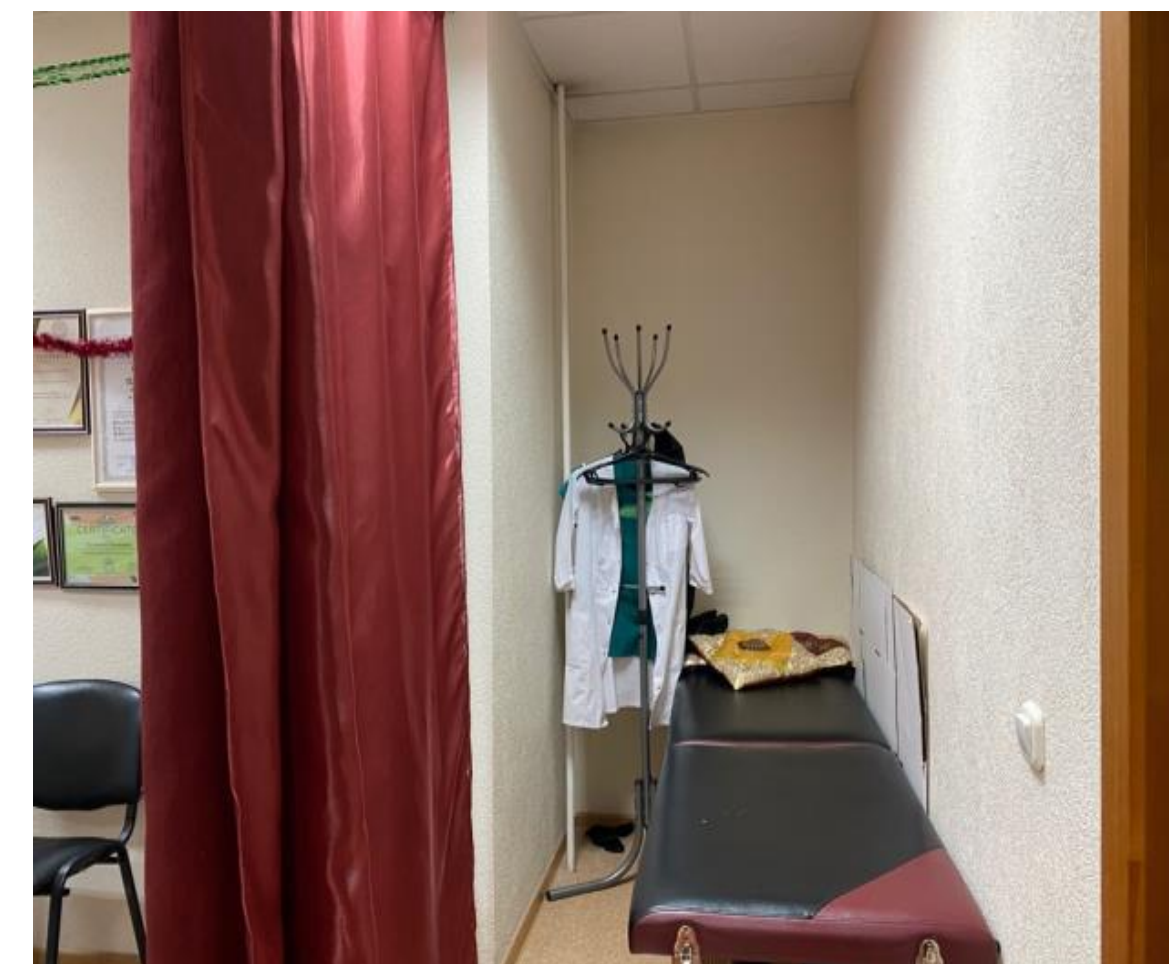
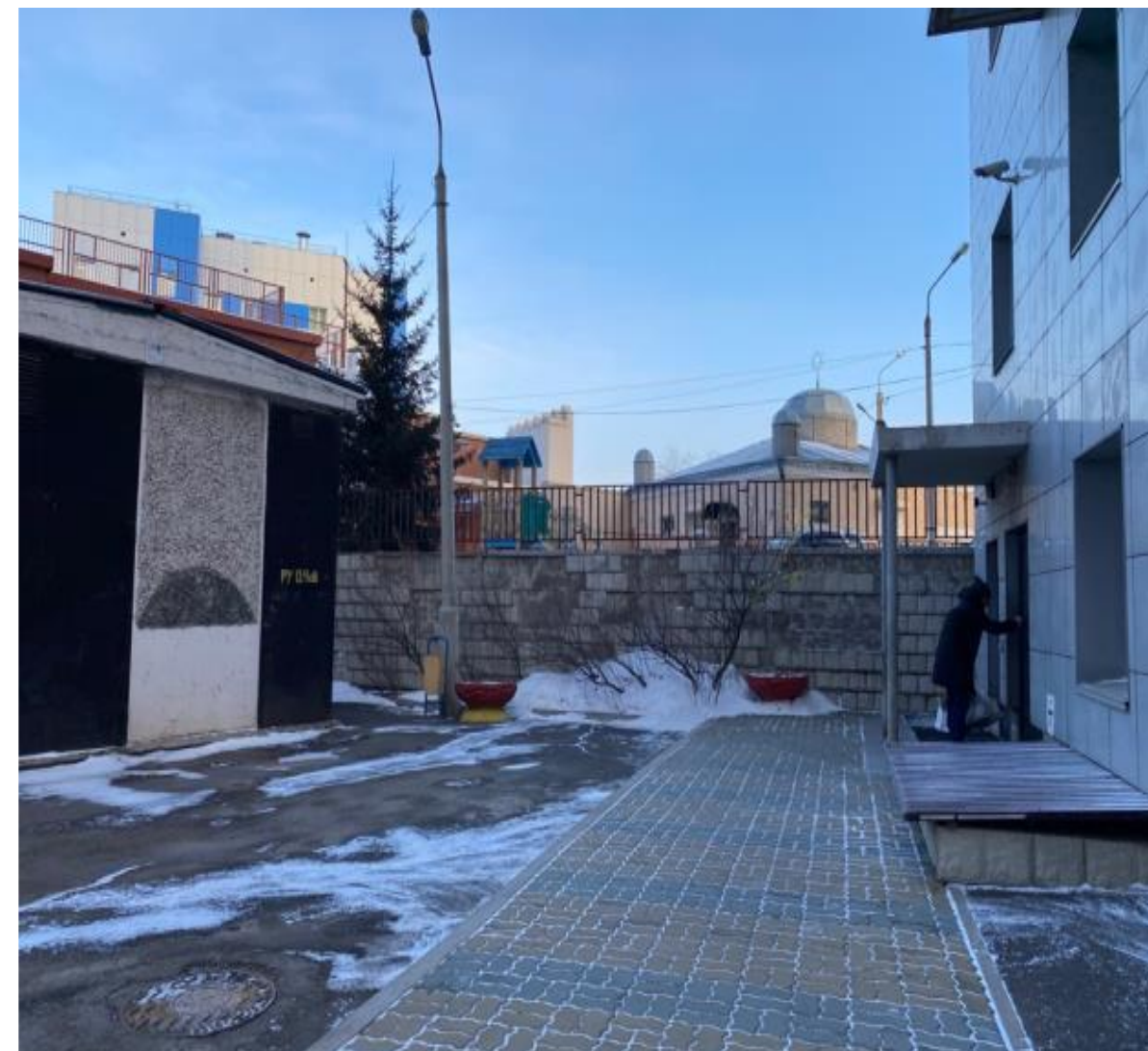
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО АДРЕСУ: Г. КРАСНОЯРСК, УЛ. КРАСНОЙ АРМИИ, Д. 36, ПОМ. 118, 119



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

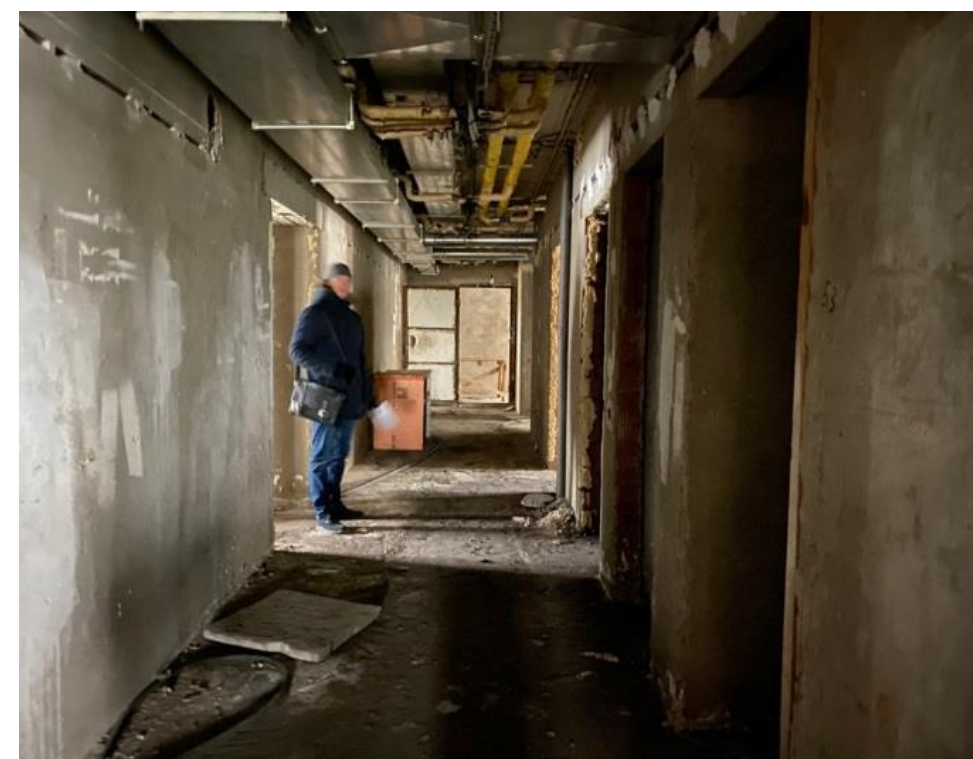
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО АДРЕСУ: Г. КРАСНОЯРСК, УЛ. АДЫ ЛЕБЕДЕВОЙ, Д. 18, ПОМ. 54



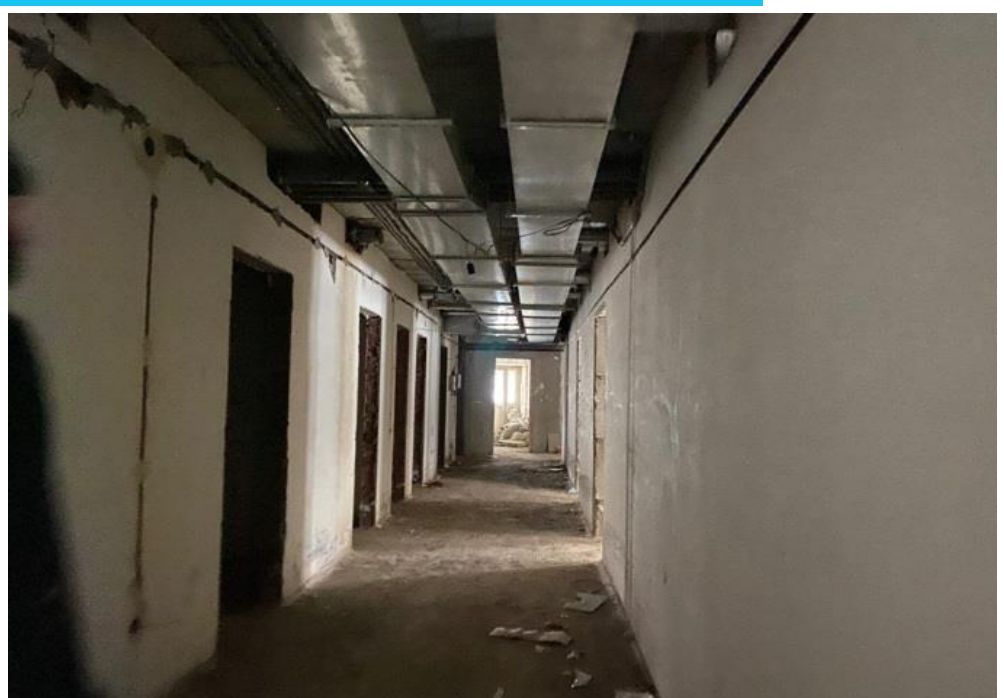
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 4.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО АДРЕСУ: Г. КРАСНОЯРСК, БОТАНИЧЕСКИЙ БУЛЬВАР, Д. 15. ПОМ. 425, 426, 427

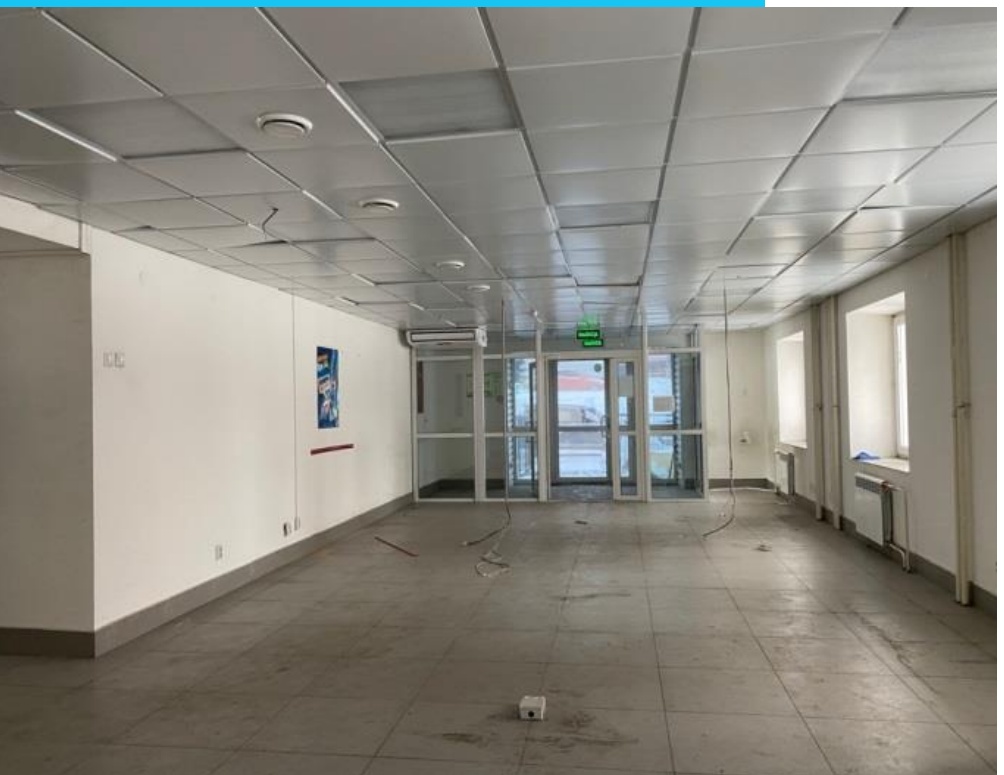
помещение 425



помещение 426



помещение 427



КОНТАКТЫ



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

