

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## *действующий бизнес*

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



- г. Новосибирск, ул. Выборная 186
- Новосибирская обл., г. Черепаново, ул. Спирякова, д. 228



**открытие**

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



# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ


Вариант сделки:	уступка прав (требований) – цессия долга (по номинальной стоимости задолженности)
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие»
Должники:	ООО «Сибирский комбинат строительных материалов» (ООО «СКСМ») (ИНН 5405365055), ООО «Вечное здоровье» (ИНН 5407482501), ООО ТД «СибТоргРесурс» (ИНН 5406735527), ООО «Торгсервис» (ИНН 5404413108)
Залогодатели:	ООО «СКСМ», ООО «Торгсервис», ООО «ЗПС» (ИНН 5405369613), ООО «Стройкомпллект» (ИНН: 5406433879)

## О должнике —

Бенефициар(-ы):	Кий Андрей Николаевич (ИНН 540531325536) – поручитель; Иткин Вячеслав Георгиевич (ИНН 540785341410) - поручитель
Вид деятельности:	производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей
Задолженность*:	352 млн. руб.
Статус взыскания:	в отношении должника и всех участников кредитной сделки реализуется дефолтная стратегия (банкротство). Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 10.09.2021 по делу №А45-7612/2021 в отношении ООО «СКСМ» введена процедура наблюдения. ООО «Торгсервис», дело о банкротстве №А45-23190/2021, ООО «Вечное здоровье» дело о банкротстве №А45-22826/2021, ООО ТД «СибТоргРесурс» дело о банкротстве №А45-18932/2021

## О залоге —

Описание и рыночная стоимость, с НДС**:	<div>1. комплекс зданий на земельном участке по адресу: г. Новосибирск, ул. Выборная, 186. Стоимость - 250 303 000 руб.</div> <div>2. земельный участок и сооружение: подъездной железнодорожный путь по адресу: Новосибирская область, р-н Черепановский, г. Черепаново, ул. Спирякова, уч. 228. Стоимость 8 598 000 руб.</div> <div>3. Оборудование и спецтехника по адресам: г. Новосибирск, ул. Выборная, 186, ул. Пролетарская, д 271 и г. Черепаново</div> <div>- производственные линии. Стоимость 14 729 831 руб.;</div> <div>- автоматизированная модульная котельная установка, по адресу г. Новосибирск, ул. Выборная, 186. Стоимость 2 784 497 руб.;</div> <div>- автопогрузчики, 3 единицы. Общая стоимость 2 911 110 руб.</div>
Стоимость цессии:	Номинальная стоимость задолженности на дату совершения сделки

Преимущества сделки

— приобретение готового бизнеса и ликвидного имущества, способного генерировать стабильный денежный доход. Возможность развивать бизнес в нескольких направлениях: аренда, производство, торговля, складское хранение.

\*Информация предоставлена на ноябрь 2021 года. \*\* По данным независимой оценки на январь 2021г.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

## Комплекс зданий на земельном участке

Вид использования:	помещения складского и административного назначения.
Адрес:	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Выборная, 186
Состав комплекса и площадь:	<div>1. здание склада с кадастровым номером 54:35:071890:17, общей площадью 5 328 кв. м. и здание склада - 2 (этап строительства зданий производственного, складского, административно-бытового назначения с кадастровым номером 54:35:071890:18, общей площадью 5 427,4 кв. м. Фактически одно здание, 2017 года постройки, под одной крышей (см. фото на слайде 6).</div> <div>2. земельный участок с кадастровым номером 54:35:071890:11, общей площадью 26 568 кв. м.</div>
Состояние:	хорошее, возможен косметический ремонт
Коммуникации:	электричество, водоснабжение, отопление
Права на объект:	здания в собственности ООО «Торгсервис» (ИНН 5404413108), на земельный участок право аренды
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Преимущества	объект характеризуется хорошей транспортной доступностью, находясь в непосредственной близости от автомагистрали, район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Потенциал:	недвижимость относится к классу В+, есть возможность строительства дополнительных сооружений на свободном земельном участке, возможно ведение деятельности по нескольким направлениям: сдача в аренду, производство, торговля, складское хранение.
Срок окупаемости :	5-6 лет, арендные ставки, в рассматриваемом местоположении, сопоставимого класса, находятся в диапазоне 4 200 - 5 040 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

земельный участок и сооружение: подъездной железнодорожный путь

Вид использования:	не используется
Адрес:	Новосибирская область, р-н Черепановский, г. Черепаново, ул. Спирякова, уч. 228
Состав комплекса и площадь:	1. земельный участок с кадастровым номером 54:28:010217:77, общей площадью 27 970 кв. м. 2. сооружение: подъездной железнодорожный путь № 2, с кадастровым номером 54:28:010217:75, протяженность 373,5 кв. м., назначение: для железнодорожного транспорта
Состояние:	рабочее
Коммуникации:	электричество по границе
Права на объект:	право собственности на земельный участок и подъездной ж/д путь № 2, правообладатель «ЗПС» ИНН 5405369613
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
ПРЕИМУЩЕСТВА	район, в котором расположен земельный участок, является оптимальным для производственных нужд.
Потенциал:	наиболее выгодный вариант использования объекта - для производственных нужд, с точки зрения финансовой целесообразности, земельный участок необходимо использовать для промышленной деятельности.



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

Оборудование и спецтехника

№ п/п	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	год выпуска	страна изготовител я	адрес местонахождения	собственник
1	Стеновая линия для производства сэндвич-панелей в составе: Машина для литья полиуретана ISAP 100L; пресс Manni PMC 235T, марка (модель): ISAP 100L, Manni PMC 235T	2012	Италия	ул. Пролетарская, 27	ООО "Торгсервис"
2	Стейкер-оборудование для транспортировки панелей, марка (модель) Herolift (BL800- 10)	2008	Китай		
3	Аппарат для упаковки непищевых товаров в пленку (установка упаковки сэндвич-панелей в пленку)	2008	Китай		
4	Кран-балка подвесная г/п 2т, Lp-14М, Н-6м	2008	Россия		
5	Вакуумный захват для сендвич панелей (грузоподъемность: 800 кг) Herolift (BL800-10)	2008	Китай		
6	Кран балка опорная (грузоподъемность: 5 т., длинна пролете: 4,5 м)	2008	Россия		
7	Подстанция КТПН-ТКК-630-10/0,4 с ТМГ-630-10/0,4, марка модель КТПН-ТКК-630-10/0,4 с ТМГ-630-10/0,4	2016	Россия	ул. Выборная 186	ООО "СКСМ"
8	Станок гибочный SCHECHTL, марка (модель) SCHECHTL KVS 250	2008	Германия	ул. Пролетарская, 27	
9	Компрессор DMD 150C	2012	Турция		
10	Модульная котельная, котел водогрейный KB-0,7 КБ (KBp0,6 ЛК, Дымосос ДН 6,31500 с электродвигатель, насос KM 65-50-160 с электродвигателем, насос KM 65-50160 с электродвигателем; частотный преобразователь ES(,)-.\5()), марка (модель) KB-0,7 КБ	2013	Россия		
11	Нагреватель дизельный в составе: жидкотопливный напольный котел Navien LST-50KR, марка модель NAVIEN LST-50KR, NAVIEN LST-60KR	2013	Корея		
12	Оборудование для производства метал.сайдинга, марка (модель) - CXW12-113	2008	Китай		
13	Оборудование нанесения порошкового покрытия в составе: установка напыления порошковой краски	2011	Россия		
14	Система пожарной сигнализации	2010	Россия		
15	Станок гибочный SCHECHTL KSV 250	2011	Германия		
16	Станок гибочный SCHECHTL KSV 250	2013	Германия		
17	Электротельфер, г/п 2 т., высота подъема 6 м	2013	Китай		
18	Линия для производства панелей из минеральной ваты (оборудование линии для производства многослойных панелей из минеральной ваты BMF-7, марка модель BMF-7)	2008	Китай	ул. Пролетарская, 27	ООО "СтройКомплект"
19	Оборудование для отсоса стружки с воздуховодом, марка (модель) - УВП-7000	2008	Россия		ул. Пролетарская, 27
20	Автопогрузчики HANGCHA CPCD70-RW14 VIN 080515902	2011	Япония		
21	Автопогрузчики JAC JAC CPCD15 VIN 130742441	2013	Китай	ул. Пролетарская, 27	
22	Автопогрузчики JAC CPCD80 VIN 07108897	2007	Китай		
23	Автоматизированная модульная котельная установка, АМКУ-1000 г/д, 0320112 А	2015	Россия		ул. Выборная 186



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



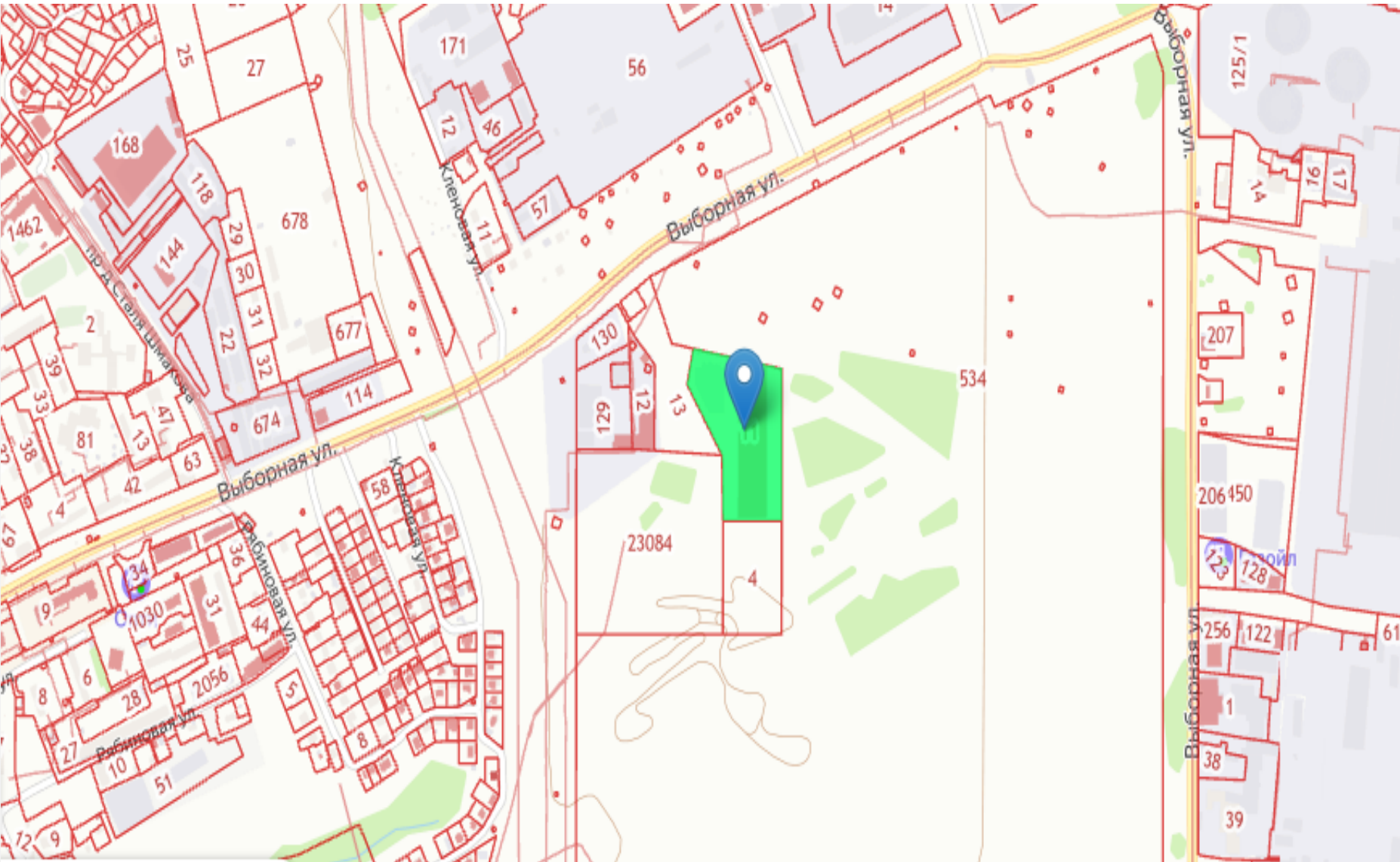
**Город:** Новосибирск  
**Район:** Октябрьский район  
**Адрес:** ул. Выборная д. 186  
**Типичное использование земельного участка:** промышленная зона



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** земельный участок  
**Площадь:** 26 568 кв. м.  
**Кад. номер:** 54:35:071890:11  
**Категория:** земли населенных пунктов  
**Разрешенное использование:** объекты производственного назначения; склады; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки  
**Статус:** учтенный



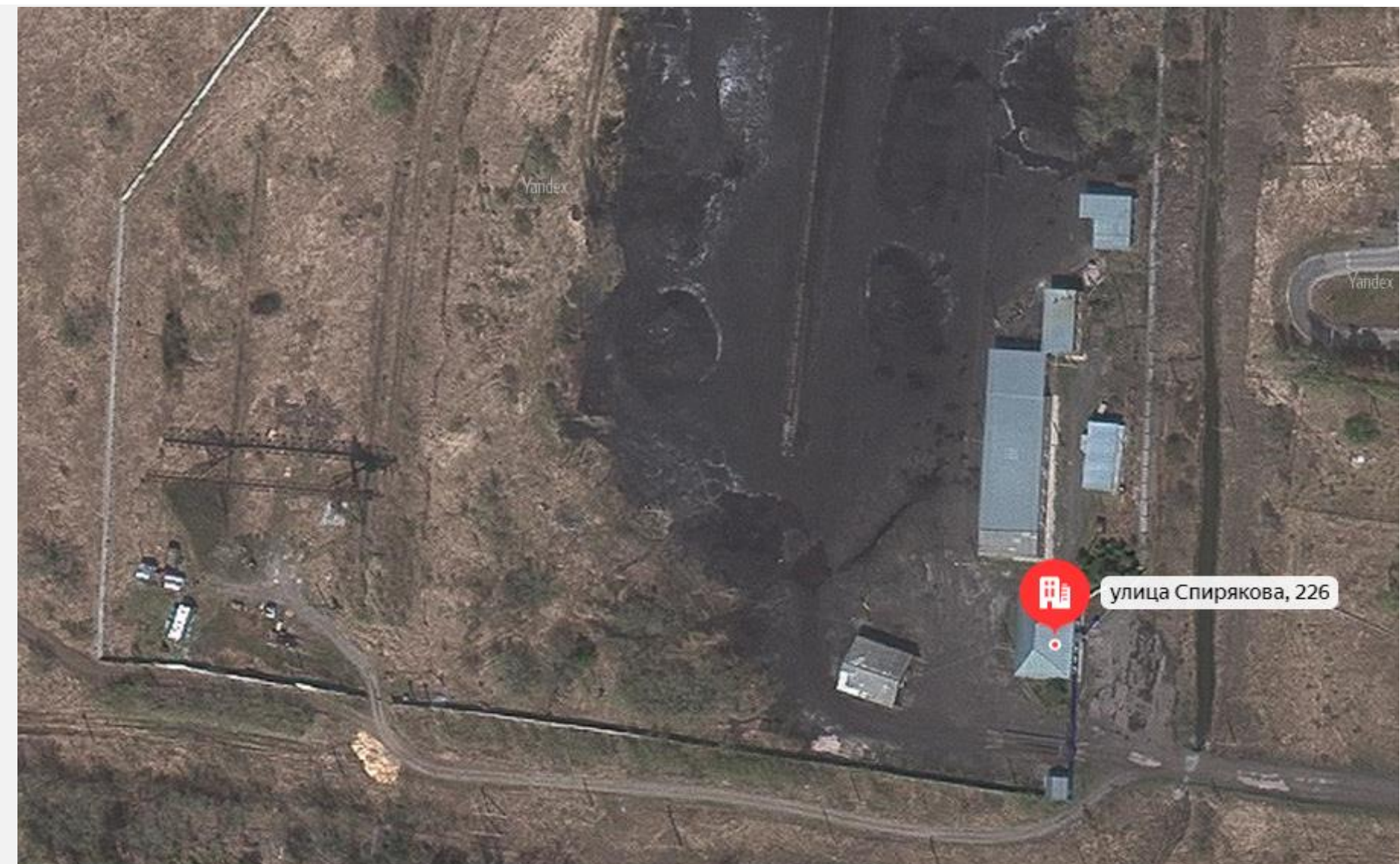


# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



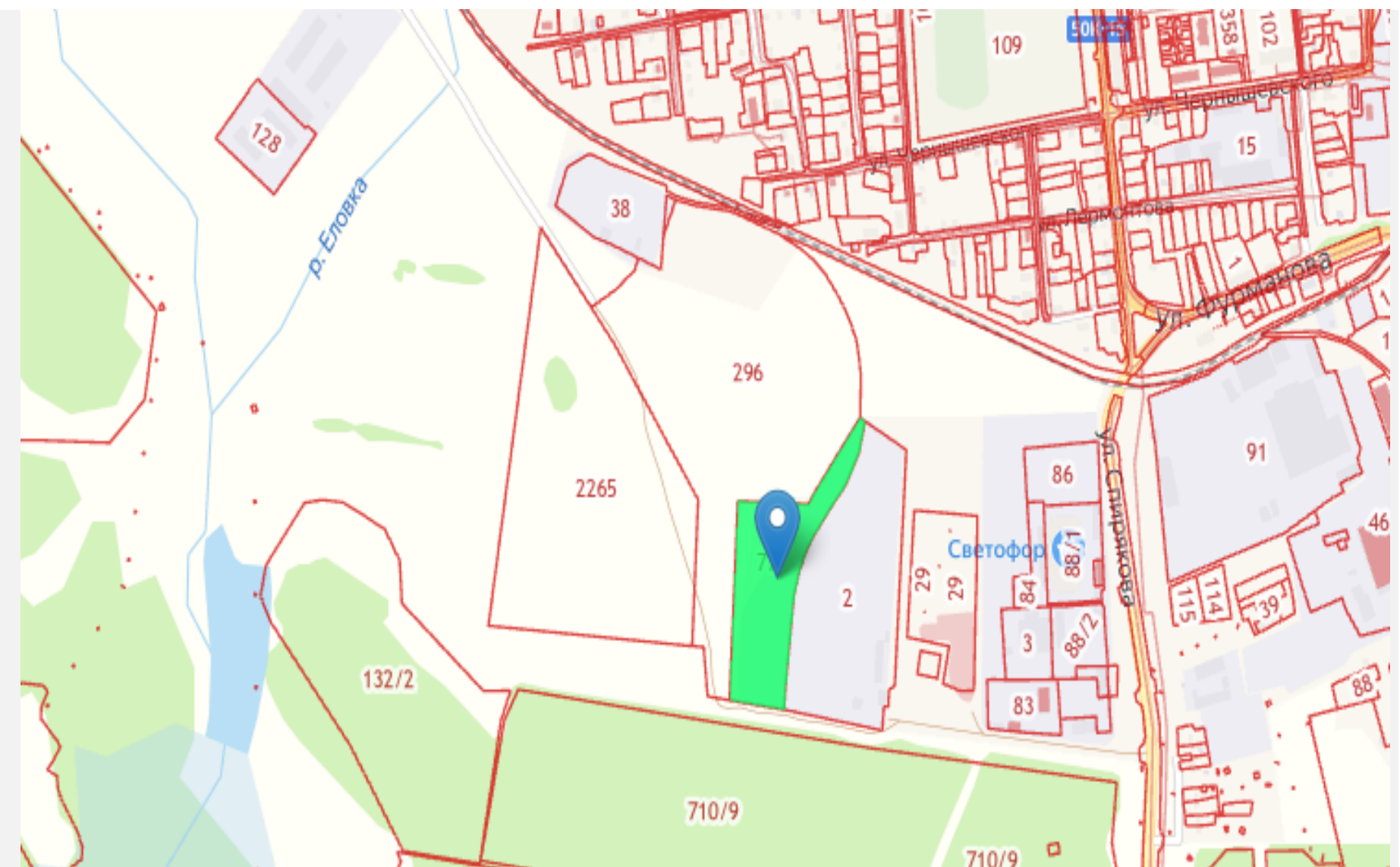
**Город:** Новосибирская обл. г. Черепаново  
**Район:** Черепановский район  
**Адрес:** ул. Спирякова уч. 228  
**Типичное использование земельного участка:** Промышленная зона



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:** земельный участок  
**Площадь:** 27 970 кв. м.  
**Кад. номер:** 54:28:010217:77  
**Категория:** земли населенных пунктов  
**Разрешенное использование:** для производственных нужд  
**Статус:** учтенный





# ПОТЕНЦИАЛ

## Готовый бизнес

Представленные к продаже объекты используются по нескольким направлениям деятельности: торговля, складское хранение, производство.

## Перспектива развития

Возможность строительства новых объектов на свободной площади земельных участков.

## Расположение

Хорошая транспортная доступность, объекты в непосредственной близости от автомагистрали. Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры

## ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЙОНАХ РАСПОЛОЖЕНИЯ РЕАЛИЗУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ



Продам складское  
помещение, 4000 м<sup>2</sup>

207 800 000 ₽

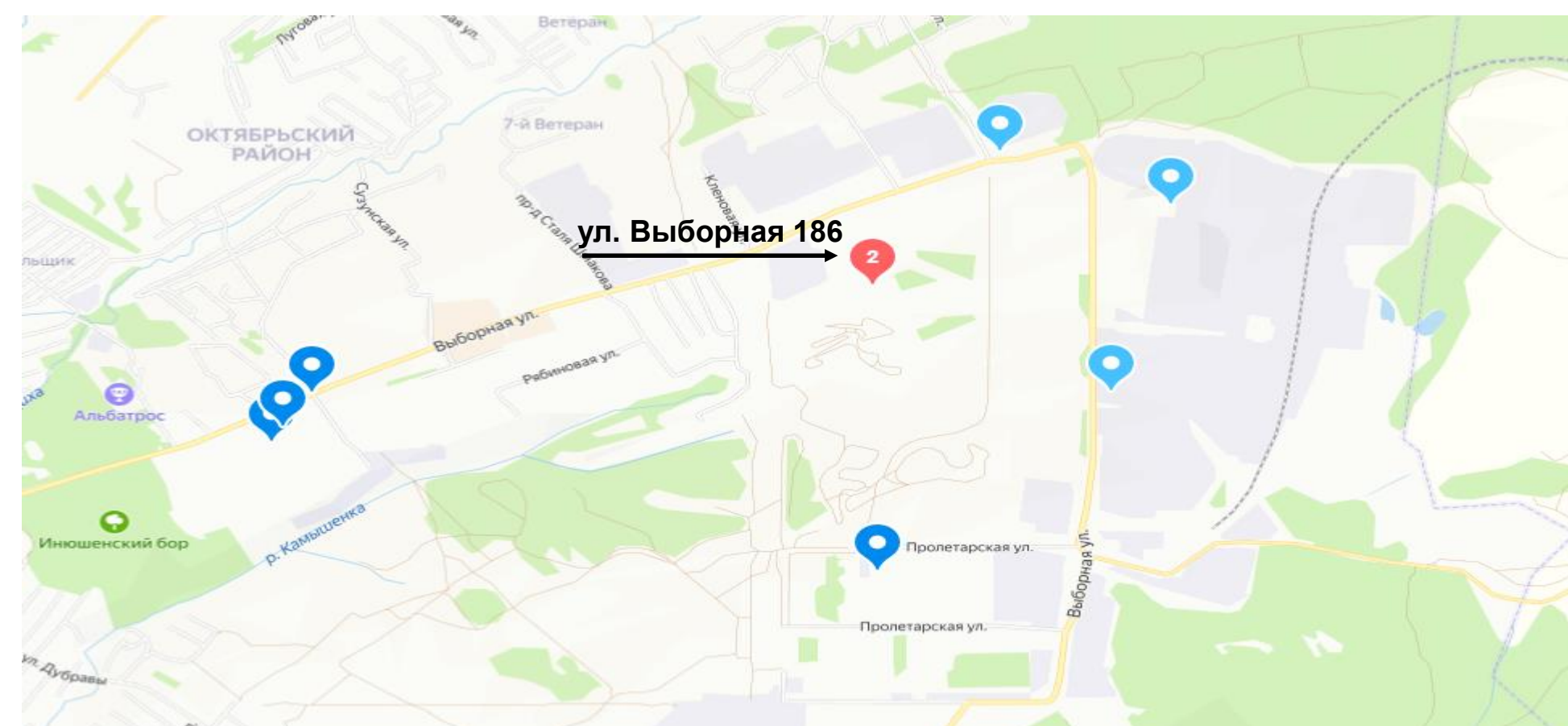
Новосибирск, Выборная улица  
199/2  
р-н Октябрьский  
22 дня назад



Производственное  
помещение, 3685 м<sup>2</sup>

120 000 000 ₽

Новосибирск, Выборная улица  
201к1  
р-н Октябрьский  
19 дней назад





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ВЫБОРНАЯ 186





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ЧЕРЕПАНОВСКИЙ, Г. ЧЕРЕПАНОВО, УЛ. СПИРЯКОВА, УЧ. 228





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

## АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ МОДУЛЬНАЯ КОТЕЛЬНАЯ УСТАНОВКА





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 4.

## ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 5.

## СПЕЦТЕХНИКА





# КОНТАКТЫ



Все возникающие вопросы можно направлять на адрес электронной почты [trade\\_info@open.ru](mailto:trade_info@open.ru).  
Срок ответа — 1 рабочий день.

