

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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



г. Краснодар, ул. Северная, дом № 484  
г. Краснодар, ул. им. Кутузова, дом № 77

 **открытие**

# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Вариант сделки:</b>	заключение договора уступки прав (требований)
<b>Кредитор:</b>	ПАО Банк «ФК Открытие»
<b>Должник:</b>	Волгина Анна Ивановна (ИНН 231106414858)
<b>Залогодатели:</b>	Волгина Анна Ивановна; Волгин Сергей Павлович (ИНН 231113663206)

## О должнике —

<b>Основной вид деятельности:</b>	аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
<b>Задолженность*:</b>	5,6 млн. руб.
<b>Статус взыскания:</b>	требования Банка на всю сумму задолженности включены в реестр требований кредиторов, как обеспеченные залогом, в рамках банкротных дел в отношении Волгиной А.И. и Волгина С.П. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ в отношении Волгиной А.И. введена процедура банкротства - реализация имущества, в рамках дела № А32-4034/2018.</li><li>▪ в отношении Волгина С.П. введена процедура банкротства - реализация имущества, в рамках дела № А32-25035/2018.</li></ul>
<b>Цена уступки прав требования:</b>	номинальный размер задолженности на дату заключения сделки

## О залоге —

<b>Описание:</b>	коммерческая недвижимость - 2 здания, расположенные на 2-х смежных земельных участках по адресу, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Северная, д. 484 и ул. им. Кутузова д. 77
<b>Общая рыночная стоимость:</b>	86,4 млн. руб. (оценка от сентября 2019г., подлежит актуализации)



**Преимущества сделки** — получение в управление ликвидного и готового к эксплуатации коммерческого имущества, расположенного в центральной части г. Краснодар

\*информация на март 2022 года.

# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА 1

## Нежилое здание и земельный участок

<b>Вид использования:</b>	в настоящее время не используется
<b>Адрес:</b>	г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Кутузова д. 77
<b>Описание:</b>	4-х этажное здание с подвалом и мансардой, назначение нежилое, общая площадь 1785,1 кв. м., к.н.: 23:43:0304001:82, расположенное на земельном участке, площадью 387 кв. м., к.н. 23:43:0304001:112
<b>Состояние:</b>	хорошее (частично требуется косметический ремонт)
<b>Коммуникации:</b>	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление за счет собственного котельного оборудования
<b>Правообладатель:</b>	доли в праве общей долевой собственности: 1/3 - Волгина Анна Ивановна; 2/3 - Волгин Сергей Павлович
<b>Обременения:</b>	в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
<b>Стоимость:</b>	55,3 млн. руб.

# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА 2

## Нежилое здание и земельный участок

<b>Вид использования:</b>	в настоящее время не используется
<b>Адрес:</b>	г. Краснодар, Центральный округ, ул. Северная, д. 484
<b>Описание:</b>	2-х этажное здание с подвалом, назначение нежилое, общая площадь 979,7 кв. м., к.н.: 23:43:0304001:100, расположенное на земельном участке, площадью 378 кв. м., к.н. 23:43:0304001:113
<b>Состояние:</b>	хорошее (частично требуется косметический ремонт)
<b>Коммуникации:</b>	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление за счет собственного котельного оборудования
<b>Правообладатель:</b>	доли в праве общей долевой собственности: 1/3 - Волгина Анна Ивановна; 2/3 - Волгин Сергей Павлович
<b>Обременения:</b>	в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
<b>Стоимость:</b>	31,1 млн. руб.

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ 1 И 2

# **ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ**



# **Регион:**

# **Адрес:**

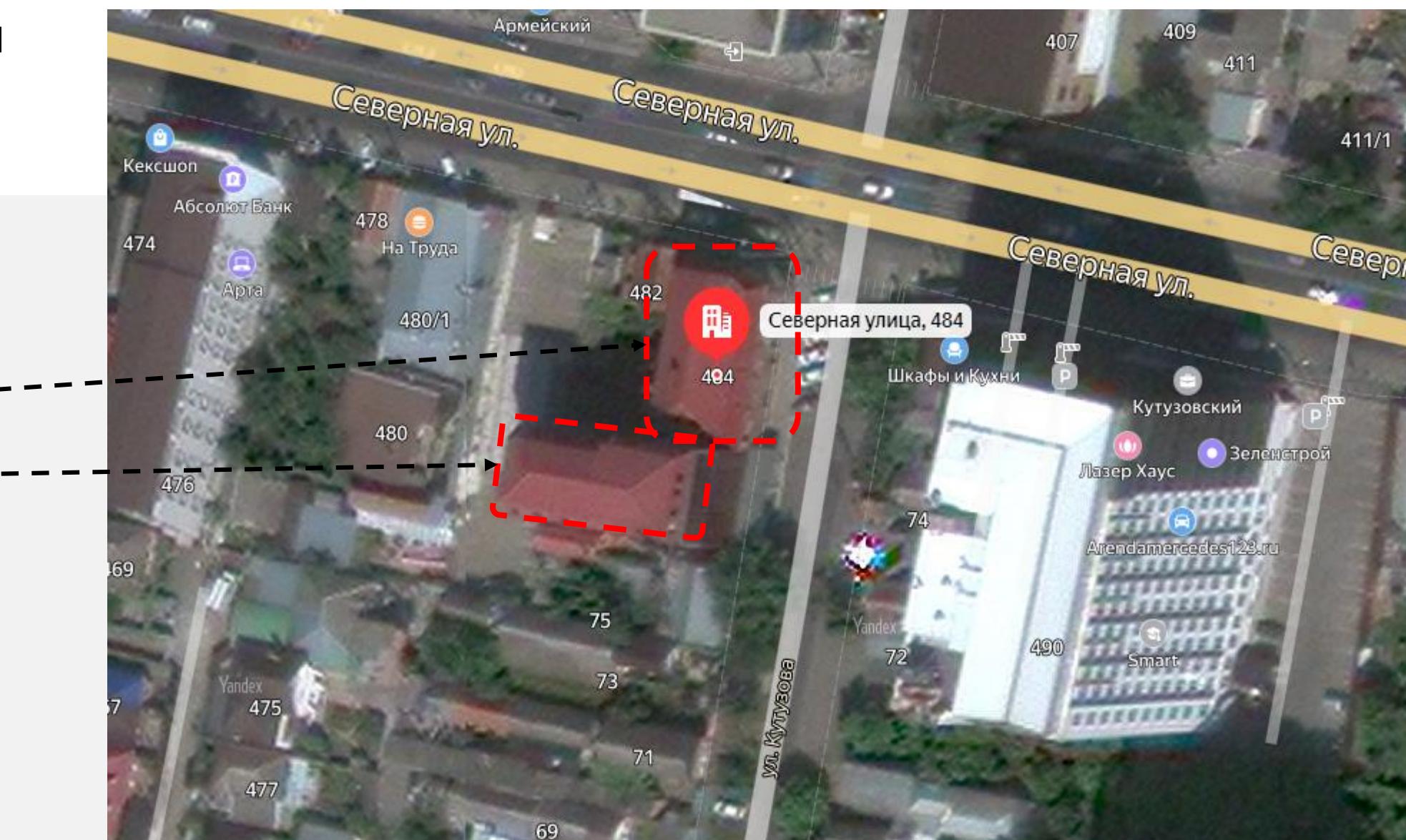
# **Типичное использование земельного участка:**

г. Краснодар

ул. Северная, д. 4

ул. Кутузова д. 7

## общественно-деловая застро



# **СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ**



## **Вид:**

# Площадь:

## **Кад. номер:**

## **Вид:**

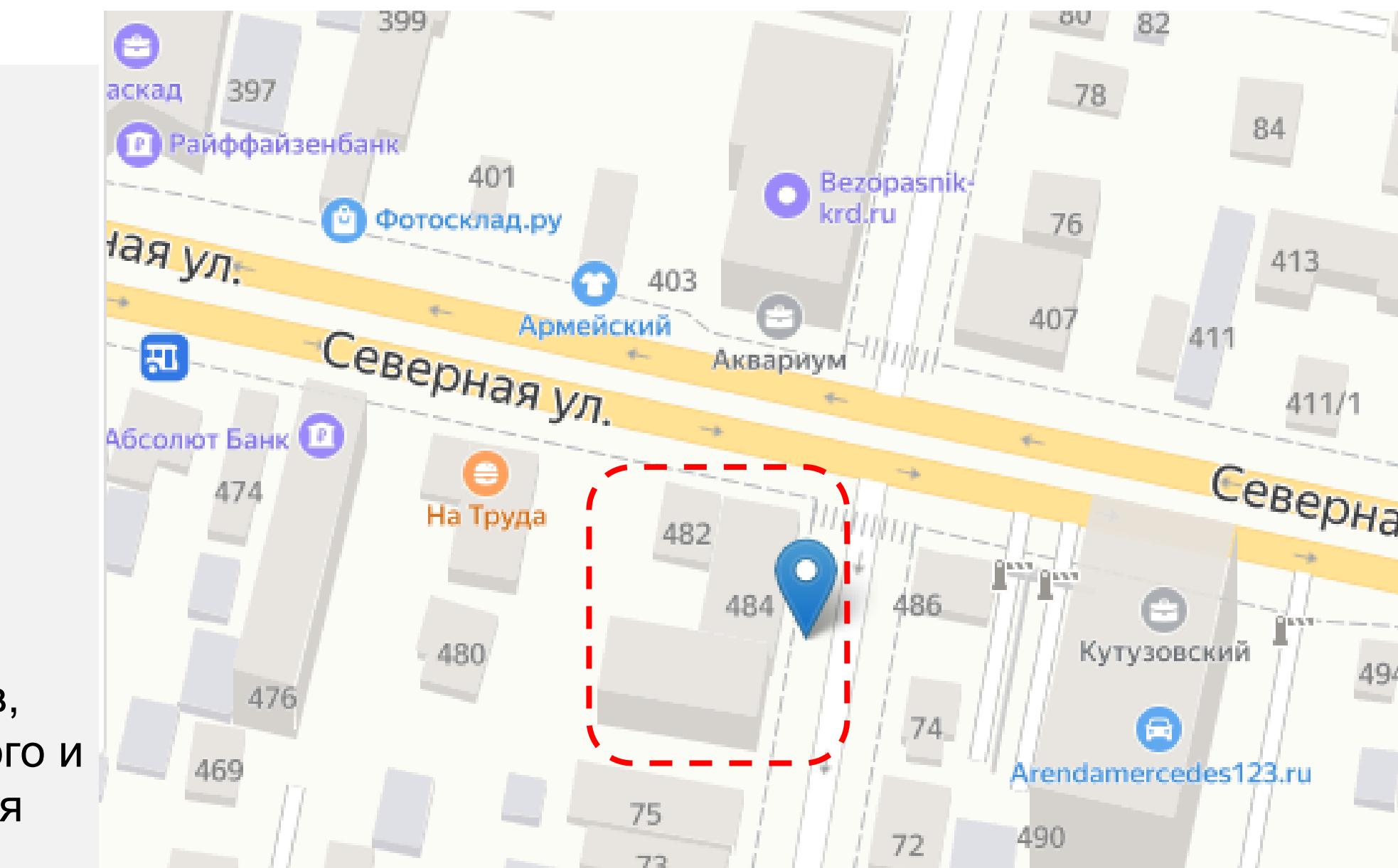
# Площадь:

## **Кад. номер:**

# Категория:

## **Разрешен**

ресторанов, клубов многоцелевого  
специализированного назначения

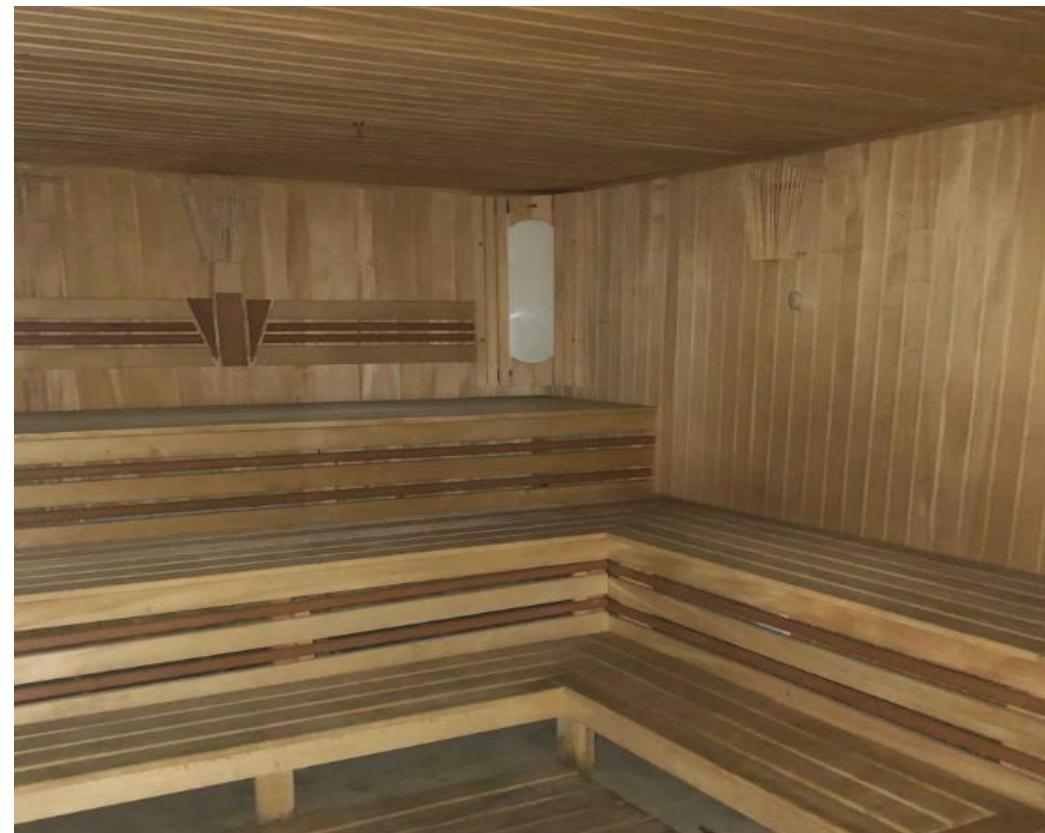


# ГАЛЕРЕЯ

ул. Северная, д. 484 (979,7 кв. м.)



ул. Кутузова д. 77 (1785,1 кв. м.)



# ПОТЕНЦИАЛ

## Перспективный район

## Хорошая транспортная доступность

## Перспективы бизнеса

объекты удобно расположены в центральной части г. Краснодар на пересечении одних из главных транспортных улиц города - Северной и Кутузова, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик, а также является привлекательным для размещения объектов коммерческой недвижимости.

расположены в 2 км. от Ж/Д вокзала, в 11 км. от аэропорта, в пешей доступности от остановок общественного транспорта. Перед объектами имеется парковка.

многофункциональность помещений. Возможность перепрофилирования объектов для развития торгово – развлекательного направления деятельности, организацию услуг общепита, гостиничного бизнеса.

## Аналоговые предложения:

Средняя арендная ставка в районе расположения объектов составляет от 8 800 руб. за кв. м. в год

Здание, 180 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул., 434 [На карте](#)

[В избранное](#) [Скрыть](#) [Пожаловаться](#)



180 м<sup>2</sup>

2 этажа

Этажность

150 120 ₽/мес.

10 008 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; комиссия 30%

Офис (A), 65 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Северная, 395»

Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Покровка, Северная ул., 395 [На карте](#)

[В избранное](#) [Скрыть](#) [Пожаловаться](#)

Анжелика Лукошина

Профиль PRO

✓ Документы агента проверены

5,0 ★★★★☆ 4 отзыва

Опыт работы с 1998 года

Ещё 3 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[Скрыть реи](#)

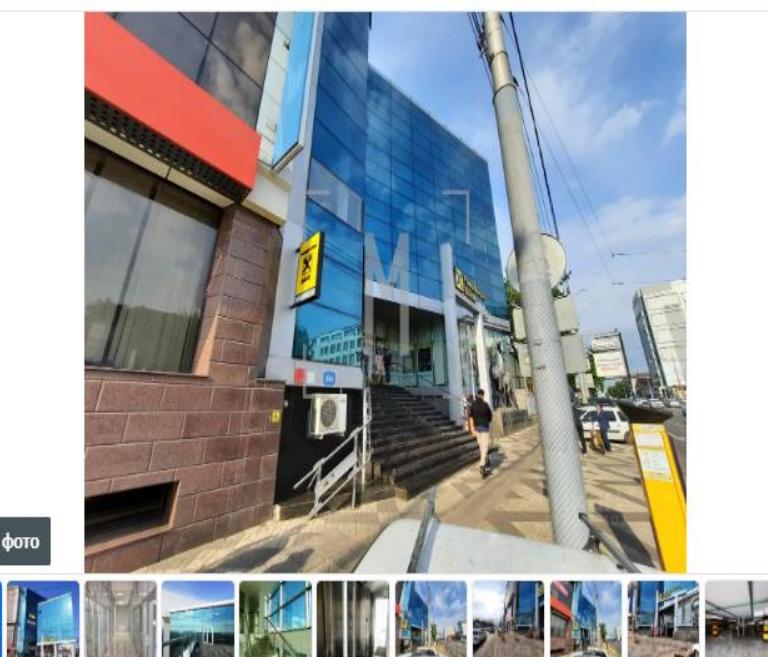
[Не интересуюсь](#)

[Товар куплен или услуга на](#)

[Нарушает закон или сп](#)

[Мешает просмотру конт](#)

[Скрыть реи](#)



22 фото

52 000 ₽/мес.

9 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

Свободное назначение, 400 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Северная, 476»

Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Покровка, Северная ул., 476 [На карте](#)

[В избранное](#) [Скрыть](#) [Пожаловаться](#)

PRO

Метры для Бизнеса

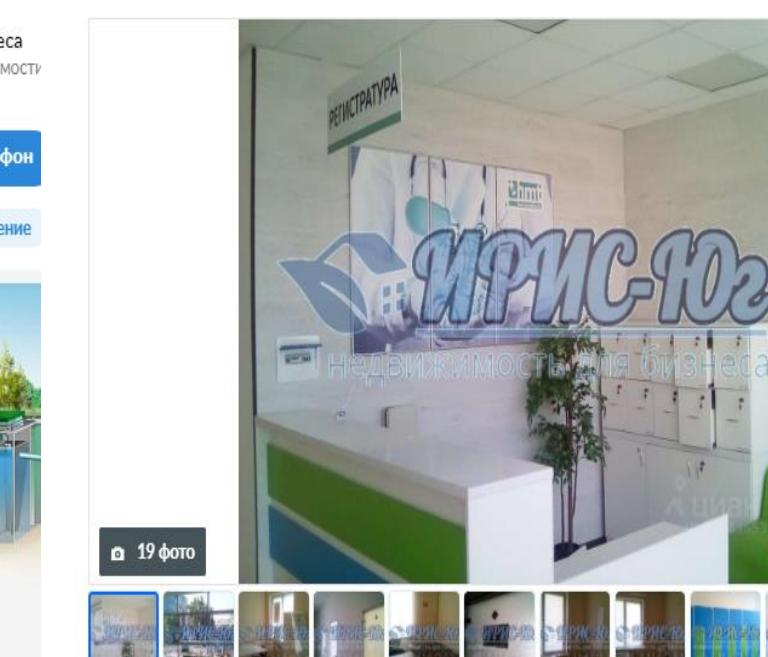
Агентство недвижимости

Ещё 41 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

19 фото



19 фото

240 000 ₽/мес.

7 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; комиссия 30%

Торговая площадь, 160 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, Северная ул., 446 [На карте](#)

[В избранное](#) [Скрыть](#) [Пожаловаться](#)

Ирина ИРИС-Юг

PRO

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2012 года

Ещё 615 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Скрыть реи

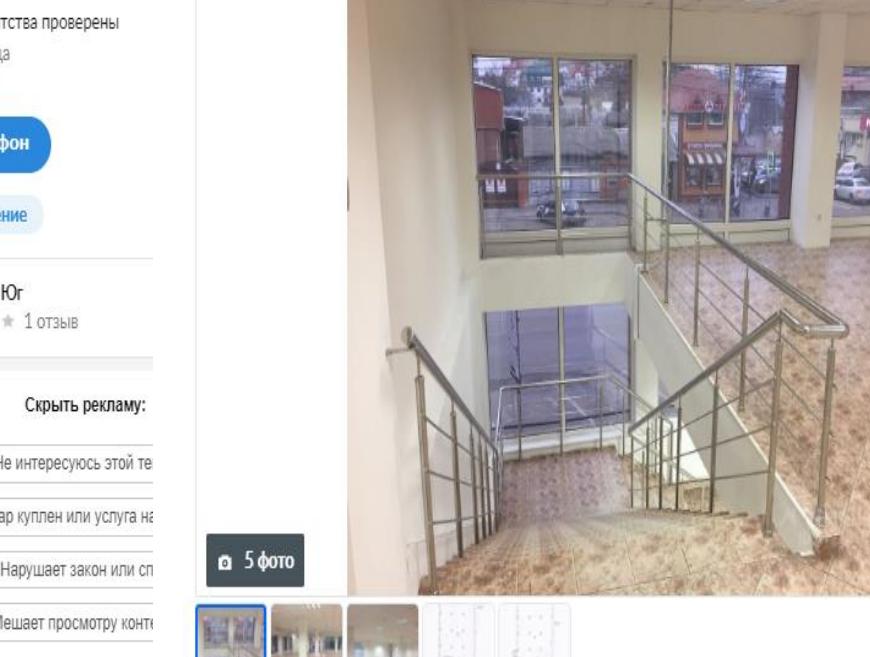
[Не интересуюсь](#)

[Товар куплен или услуга на](#)

[Нарушает закон или сп](#)

[Мешает просмотру конт](#)

5 фото



5 фото

115 200 ₽/мес.

8 640 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

ID 57250144

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[Скрыть рекламу:](#)

Не интересуюсь этой тек

Товар куплен или услуга на

Нарушает закон или сп

Мешает просмотру конт

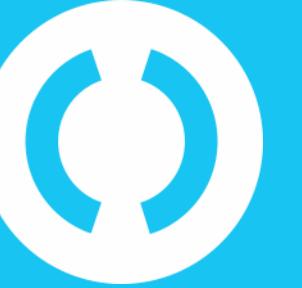
[Скрыть рекламу:](#)

Не интересуюсь этой тек

Товар куплен или услуга на

Нарушает закон или сп

# КОНТАКТЫ



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

