

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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



Краснодарский край, г. Анапа, п.  
Витязево, проезд Александрийский, д.  
11



открытие

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



# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Вариант сделки:</b>	уступка прав (требований) — цессия долга
<b>Кредитор:</b>	ПАО Банк «ФК Открытие»
<b>Должник:</b>	ООО Каролина (ИНН 2301072027); Попов Павел Филиппович (ИНН 261800136599)

## 0 должнике —

<b>Бенефициар(-ы):</b>	Попов Павел Филиппович; Попова Валентина Марковна (ИНН 261800928379), Попов Филипп Павлович (261810196212)
<b>Основной вид деятельности:</b>	Гостиничный бизнес.
<b>Задолженность*:</b>	~79 млн. руб.

## 0 залоге —

<b>Описание:</b>	коммерческая недвижимость - здание гостиницы и земельный участок, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, п. Витязево, проезд Александрийский, д. 11.
<b>Рыночная стоимость**:</b>	102 млн. руб.



**Преимущества сделки** — действующий, полностью укомплектованный, гостиничный бизнес на Черноморском побережье. Зарекомендовавший себя с положительной стороны, с наработанной базой постоянных клиентов и профессиональным персоналом.

\*Информация предоставлена на август 2021 года.

\*\*По отчетам независимых оценщиков.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

6-ти этажное здание гостиницы, выполненное в современном стиле, на территории бассейн, ресторан, детская игровая зона, собственная парковка (2012 года постройки)

Вид использования:	гостиница 3*. Количество номеров - 71.
Адрес:	Краснодарский край, г. Анапа, п. Витязево, пр. Александрийский, д. 11.
Общая площадь:	2 638,3 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:	право собственности, пл. 998 кв. м., земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения гостиницы.
Коммуникации:	центральные - электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализация).
Права на объект:	собственность Попова Филиппа Павловича.
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	102 млн. руб. (с НДС).
ПРЕИМУЩЕСТВА:	здание новой постройки, качественный ремонт, просторные номера, собственная база постоянных клиентов, выстроенная система раннего бронирования.
Потенциал:	развитие туристической отрасли в стране, а также внешнеэкономические изменения и жесткие противоэпидемиологические ограничения за рубежом, стимулируют ежегодный рост турпотока на отечественные курорты, в том числе Краснодарского края.
Срок окупаемости :	7-9 лет, объем сезонной прибыли: с мая по сентябрь не менее 10 млн. руб.

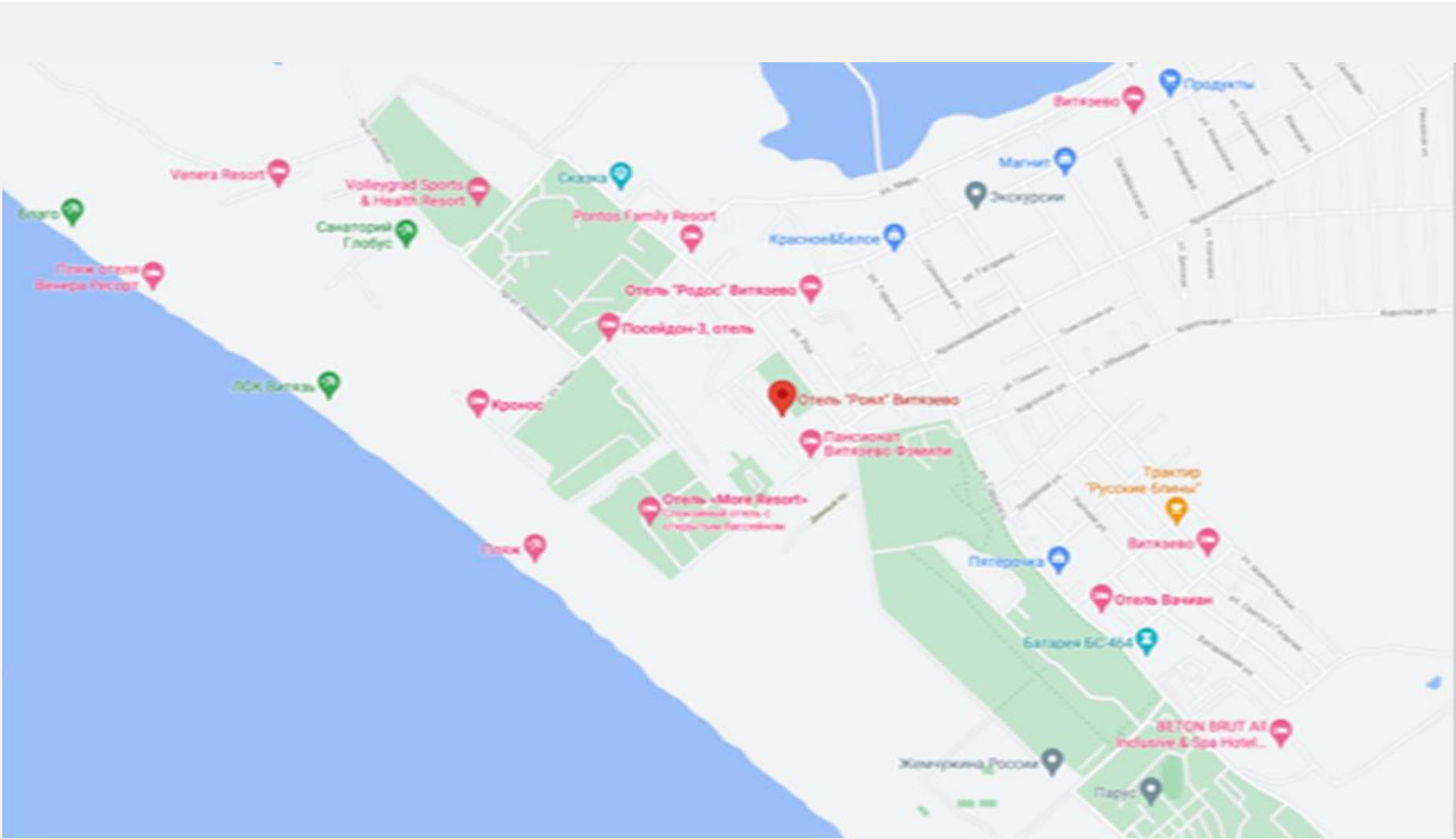


# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион:	Краснодарский край
Город:	Анапа
Адрес:	п. Витязево, проезд Александровский, д. 11.
Типичное использование земельного участка:	курортная зона: гостиничные комплексы, места массового досуга и развлечений



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

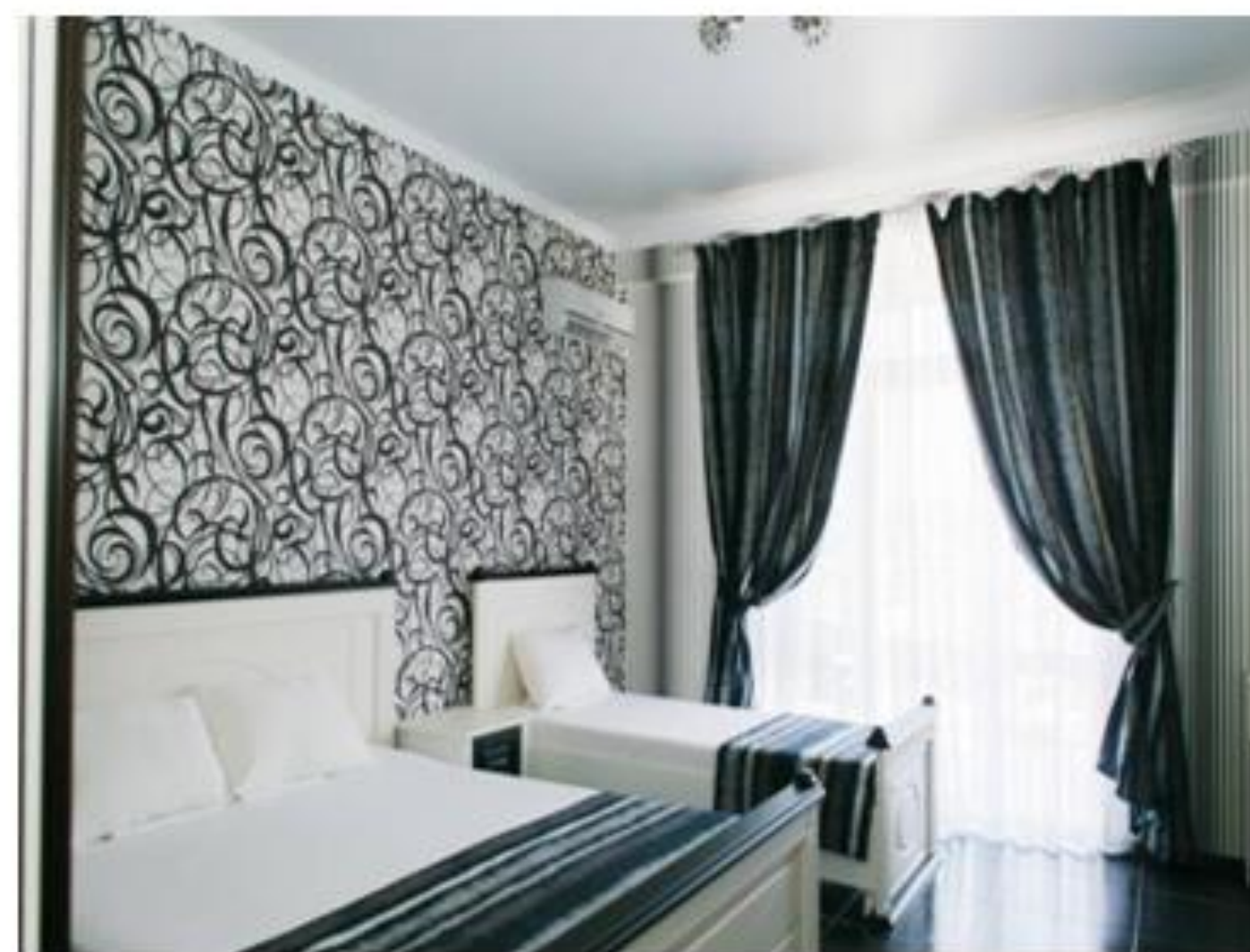
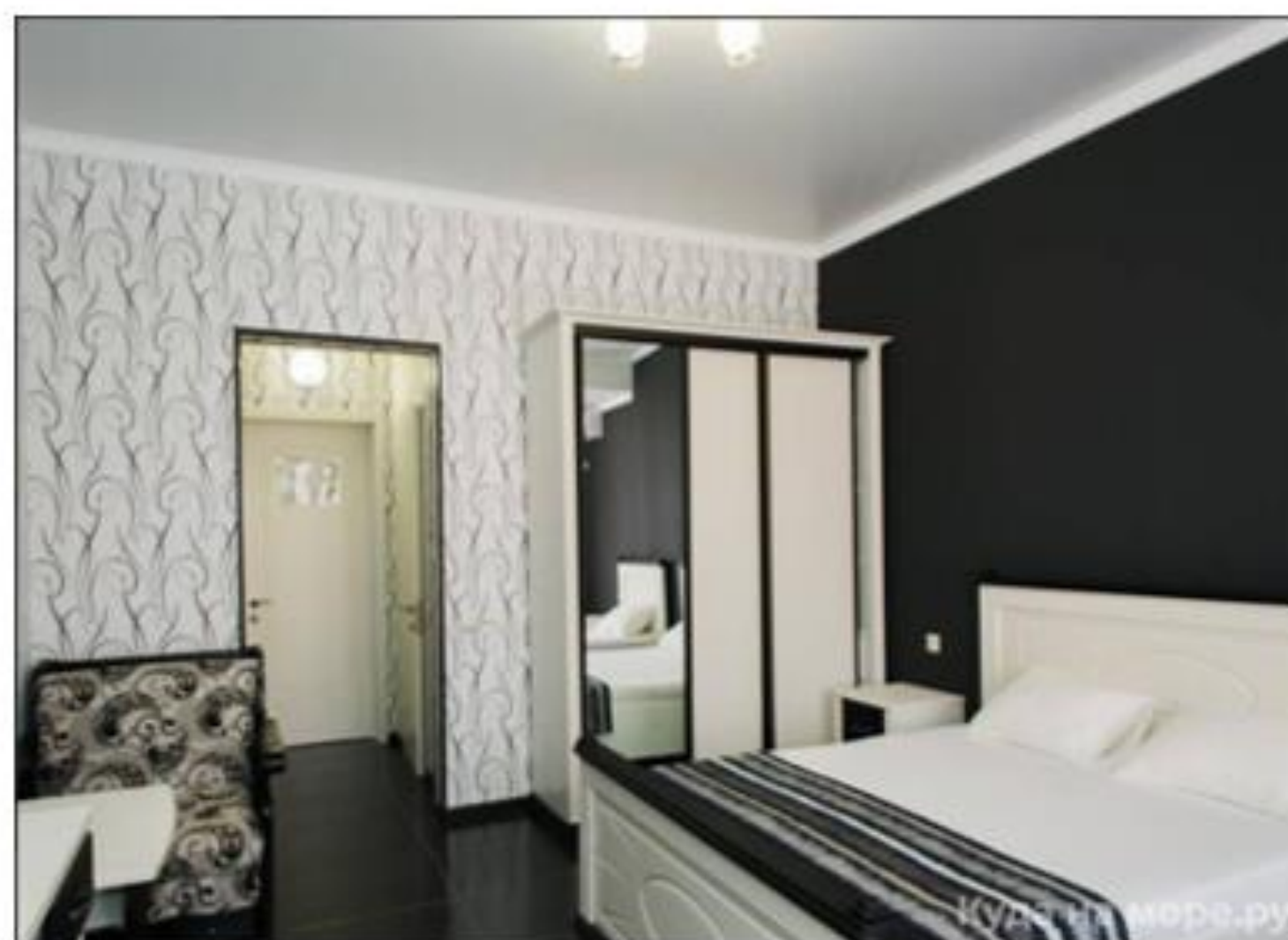


Вид:	Земельный участок
Площадь:	998 кв. м.
Кад. номер:	23:37:107003:95
Категория:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения гостиниц
Статус:	учтенный



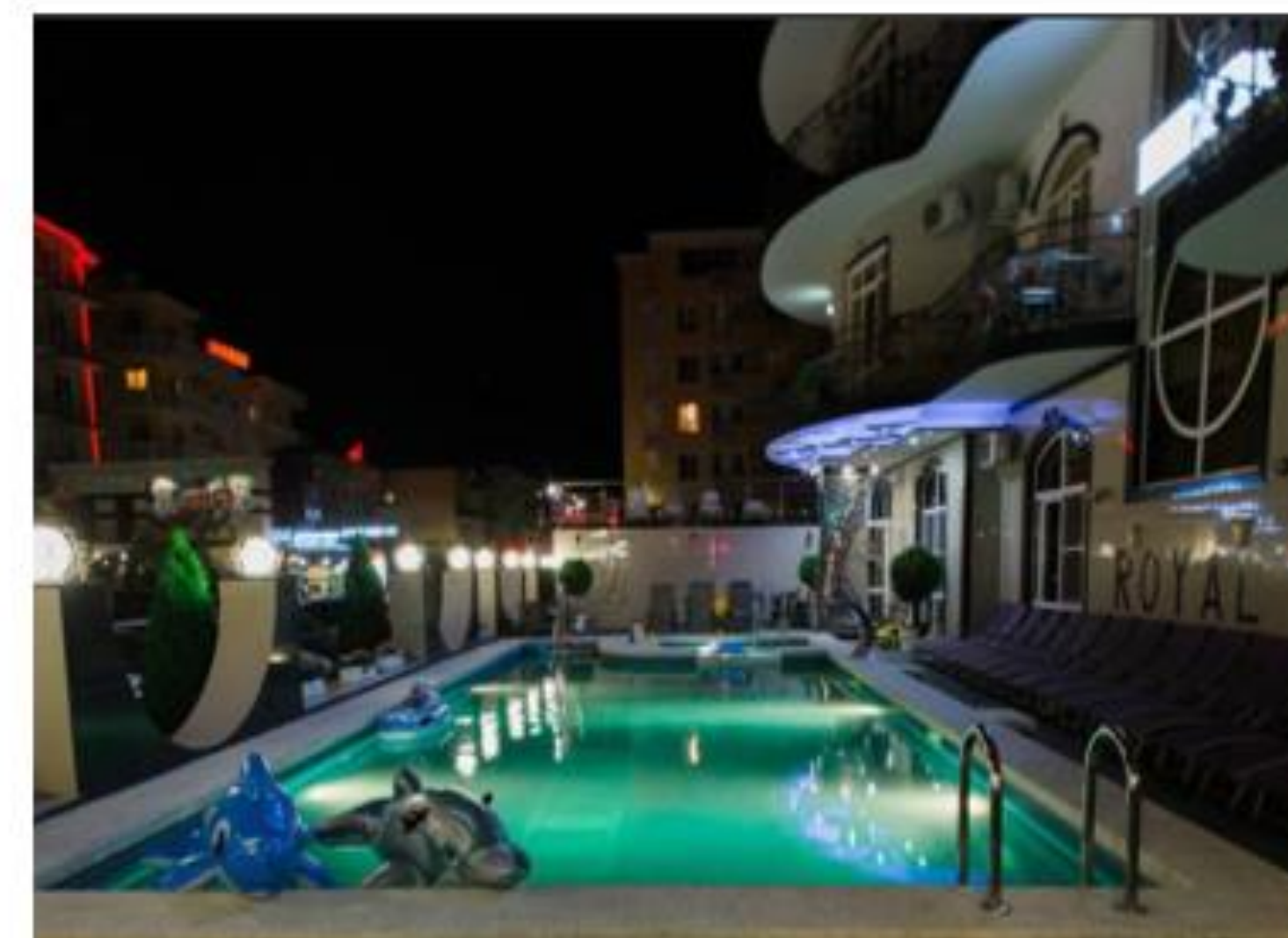
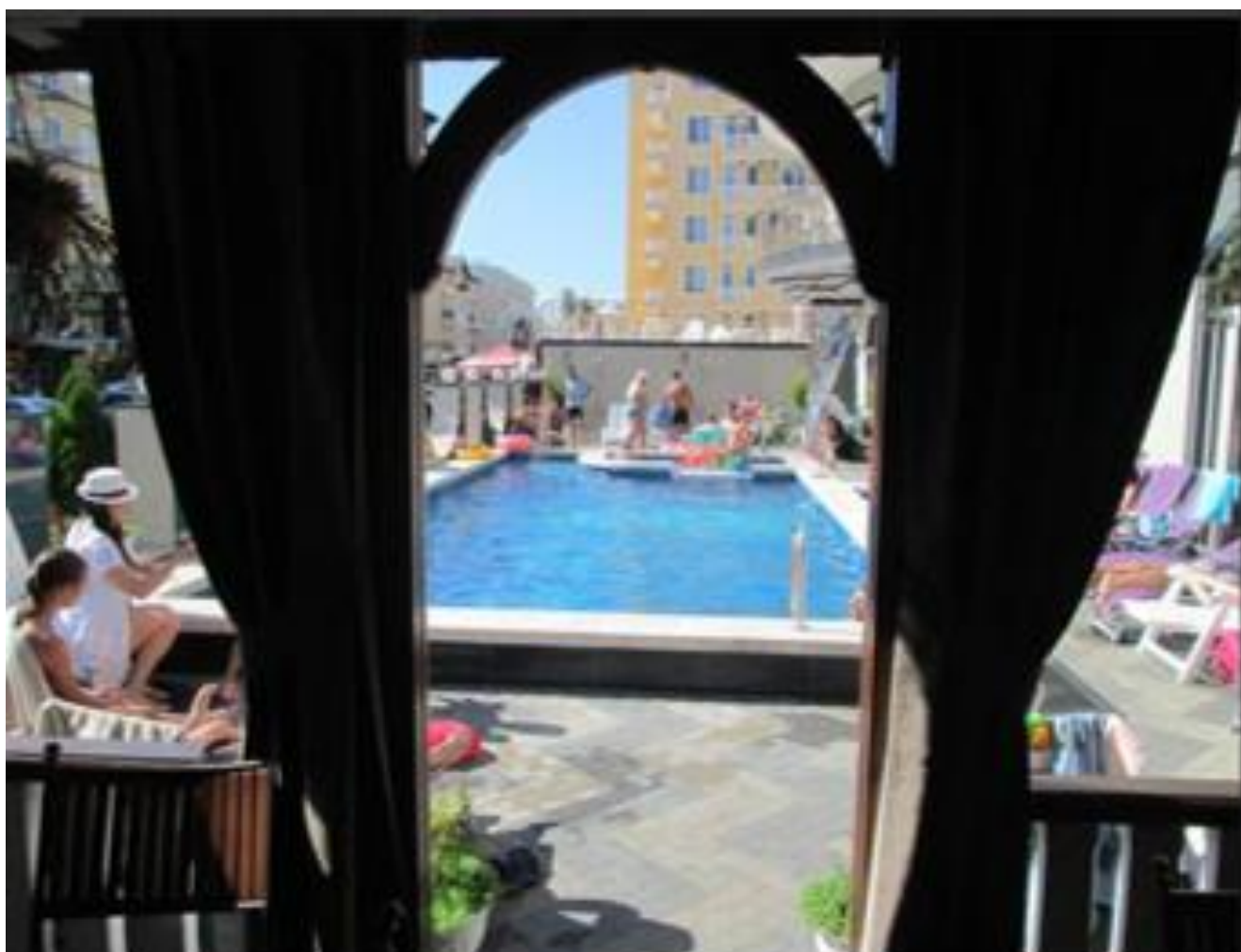


# ГАЛЕРЕЯ





# ГАЛЕРЕЯ





# ПОТЕНЦИАЛ

## Курортная зона

пос. Витязево — курорт на Черном море в Краснодарском крае, в 11 км от Анапы. Привлекает отдыхающих просторными песчаными пляжами, мягким климатом, развитой туристической инфраструктурой. Сюда приезжают для пляжного отдыха, лечения и оздоровления. Близость от Анапы позволяет разнообразить отдых экскурсионными поездками, посещением развлекательных центров и парков, океанариума.

## Хорошая транспортная доступность

добраться в Витязево можно на самолёте — через аэропорт Анапы (5 км), на поезде — через железнодорожный вокзал Анапы (11 км), на автомобиле или междугородном автобусе.

## Удаленность от моря

5 минут пешком до песчаного пляжа.

## Развитая инфраструктура отеля

просторный открытый бассейн с подогреваемой водой, ресторан, кафе-бар, детские игровые зоны, собственная парковка на закрытой территории, просторные номера.

## Оценка гостиницы 9 баллов по отзывам на booking.com

высокий уровень профессионализма персонала, многолетний опыт работы и забота об отдыхающих.

## Курортное окружение:

Отель

Атриум Люкс

★★★★

👤

Отличный вариант для 2 человек

Первая линия

Трансфер от/до аэропорта

📍 ул. Золотые пески д.15/1, Витязево, Россия –

Великолепное расположение — показать на карте

Очень хорошо

357 отзывов

8,4












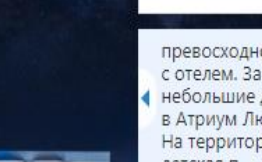
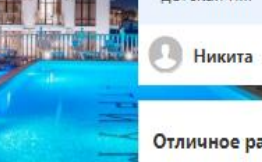



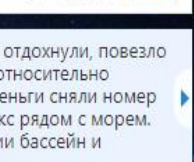
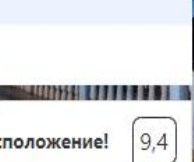


превосходно отдохнули, повезло с отелем. За относительно небольшие деньги сняли номер в Атриум Люкс рядом с морем. На территории бассейн и детская п...

Никита

Отличное расположение!

9,4

+45 фотографий

**Гостевой Дом «Христофор»**

Отличный вариант для 2 человек    Превая линия    Трансфер от/до аэропорта

Улица Южная 1е, Витязево, Россия – **Отличное расположение — посмотреть карты**

[Забронировать](#)

Мы возмразим разницу в цене

**Потрясающе**  
12 отзывов **8,8**

Очень гостеприимные люди! Разрешили заселиться с собакой средней породы. Спасибо большое! На улице беседка и мангальная зона. В номерах всё ч...

**Маргарита** Россия

**Бесплатный Wi-Fi** **10**

**+45 фотографий**

**Hotel Greek**

Первая линия

Трансфер от/до аэропорта

Золотые пески стр, 5, Витязево, Россия –

Великолепное расположение — показать на карте

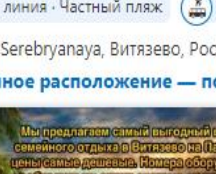
Забронировать

Мы возвращаем разницу в цене

**Гостевой дом Аморе2** Отличный вариант для 2 человек

Первая линия - Частный пляж: Трансфер от/до аэропорта

1A Ulitsa Serebryanaya, Витязево, Россия –  
Великолепное расположение — показать на карте



**Потрясающе**  
28 отзывов **8,6**

Очень удачное расположение.  
Все в шаговой доступности.

Майя Россия

Отличное расположение! **9,6**

+32 фотографии



# КОНТАКТЫ



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

