

# КОМЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА

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



г. Ставрополь

- ул. Мира д. 285
- ул. Параллель д. 45
- ул. Лесная д. 157
- село Верхнерусское, ул. Батайская, д. 11



открытие

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



# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

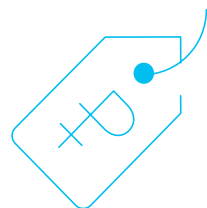
Вариант сделки:	уступка прав (требований) – цессия долга
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие»
Должник:	Иорданов Олег Павлович (ИНН 263407806266)

## 0 должнике —

Залогодатель:	ЗАО «СМИК» (ИНН 2623000323), Иорданов Олег Павлович
Основной вид деятельности:	управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Задолженность*:	83 286 652 руб.
Статус взыскания:	Решением суда от 23.08.2019г. ЗАО «СМИК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства. В отношении Иорданова О.П. 22.03.2021г. производство по делу о несостоятельности (банкротстве) прекращено, 22.07.2021г. возбуждено исполнительное производство.

## 0 залоге —

Описание и стоимость**:	<div>1. Нежилое подвальное помещение, расположенное в 10-ти этажном жилом доме, по адресу: г. Ставрополь, р-н Ленинский, ул. Мира, д. 285. Стоимость: 6 446 000 руб.</div> <div>2. Нежилое подвальное помещение, расположенное в 10-ти этажном жилом доме: улица 45 Параллель, дом 22/8. Стоимость: 955 000 руб.</div> <div>3. Два нежилых помещения, расположенных в 6-ти этажном жилом доме, по адресу: г. Ставрополь, улица Лесная, дом 157/2. Общая стоимость помещений: 5 309 000 руб.</div> <div>4. Двухэтажный административно-бытовой корпус с земельным участком, по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Батайская, д. 11. Общая стоимость: 62 632 000 руб.</div> <div>5. Два легковых автомобиля общей стоимостью: 1 878 600 руб.</div>
Стоимость цессии:	номинальная стоимость задолженности на дату совершения сделки



**Преимущества сделки** — приобретение ликвидного недвижимого имущества, которое может приносить стабильный доход при минимальных вложениях.

\* информация на январь 2022 года. \*\* независимая оценка.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

нежилое подвальное помещение, расположенное в 10-ти этажном жилом доме

Вид использования:	не используется
Адрес:	г. Ставрополь, р-н Ленинский, ул. Мира, д. 285
Общая площадь:	343 кв.м.
Состояние:	требует капитального ремонта
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление
Права на объект:	собственность ЗАО «СМИК» (ИНН 2623000323)
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	6 446 000 руб.
ПРЕИМУЩЕСТВА	хорошая транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта. Объект расположен в зоне сложившегося района с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость
Потенциал:	возможна деятельность по нескольким направлениям: торговля, услуги складского хранения, сдача в аренду
Срок окупаемости :	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка за аналогичные помещения 300 руб. за 1 кв.м. в месяц.



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

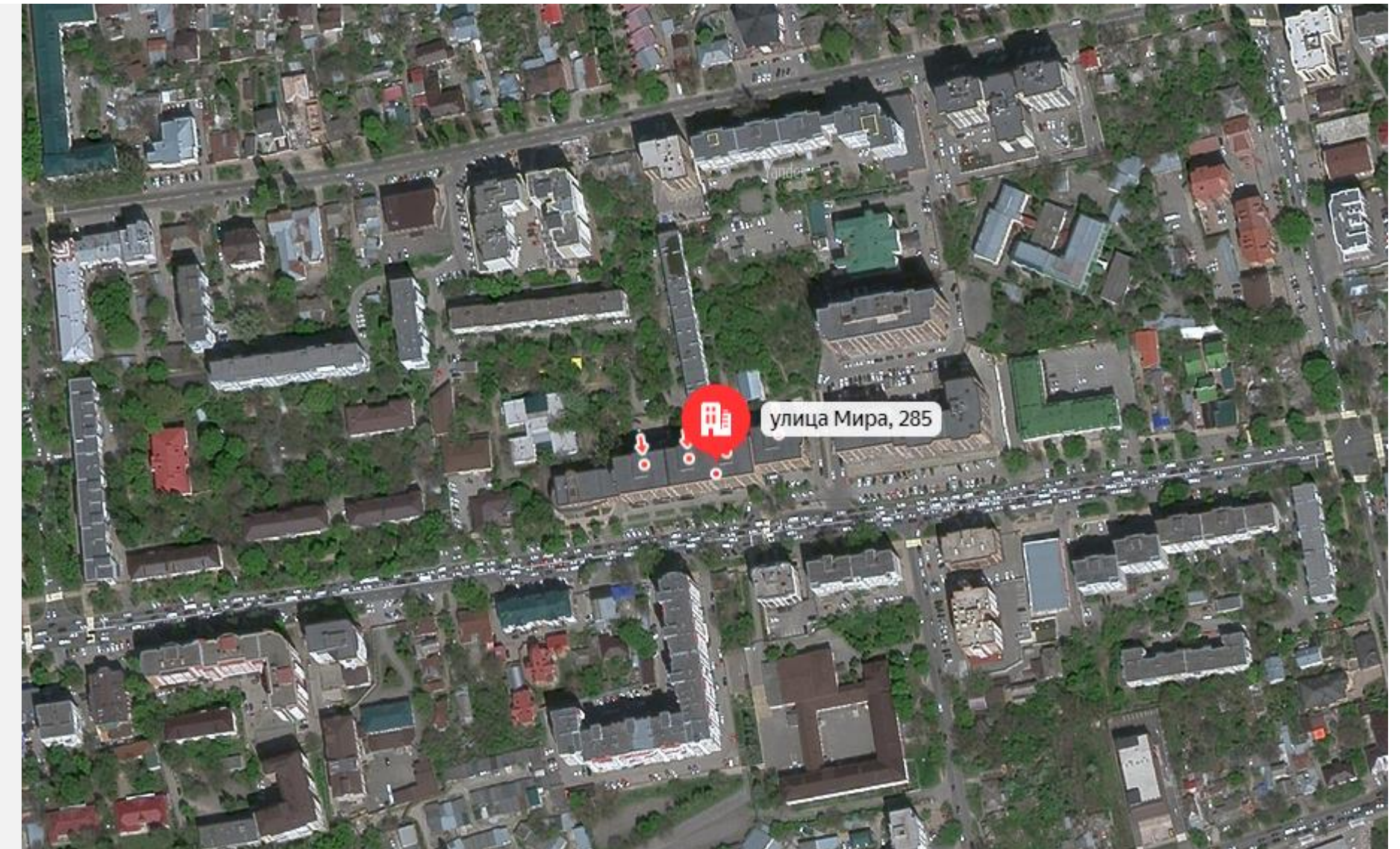
г. Ставрополь

**Адрес:**

ул. Мира, д. 285

**Типичное  
использование  
земельного участка:**

общественно-деловая и жилая  
застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

подвальное помещение

**Площадь:**

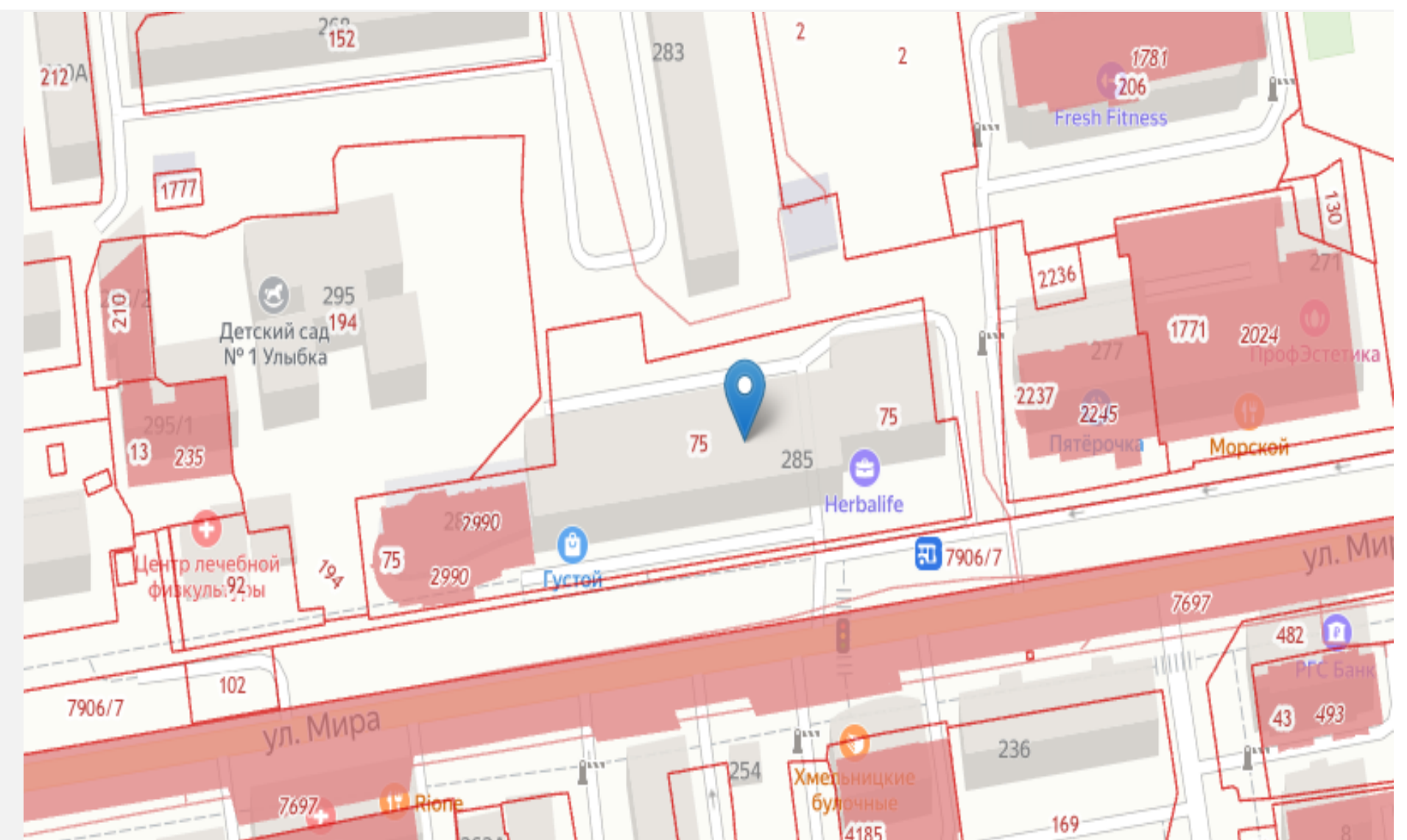
343 кв.м.

**Кад. номер:**

26:12:030211:1711

**Статус:**

Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

нежилое подвальное помещение, расположенное в 10-ти этажном жилом доме

Вид использования:	не используется
Адрес:	г. Ставрополь, улица 45 Параллель, дом 22/8
Общая площадь:	67 кв.м.
Состояние:	требует капитального ремонта
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление
Права на объект:	собственность ЗАО «СМИК» (ИНН 2623000323)
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	955 000 руб.
ПРЕИМУЩЕСТВА	хорошая транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта. Объект расположен в зоне сложившегося района с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость
Потенциал:	возможна деятельность по нескольким направлениям: торговля, услуги складского хранения, сдача в аренду
Срок окупаемости :	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка за аналогичные помещения 250 руб. за 1 кв.м. в месяц.



## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

**Регион:**

г. Ставрополь

**Адрес:**

улица 45 Параллель, дом 22/8

## Типичное использование земельного участка:

общественно-деловая и жилая  
застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

подвальное помещение

### Площадь:

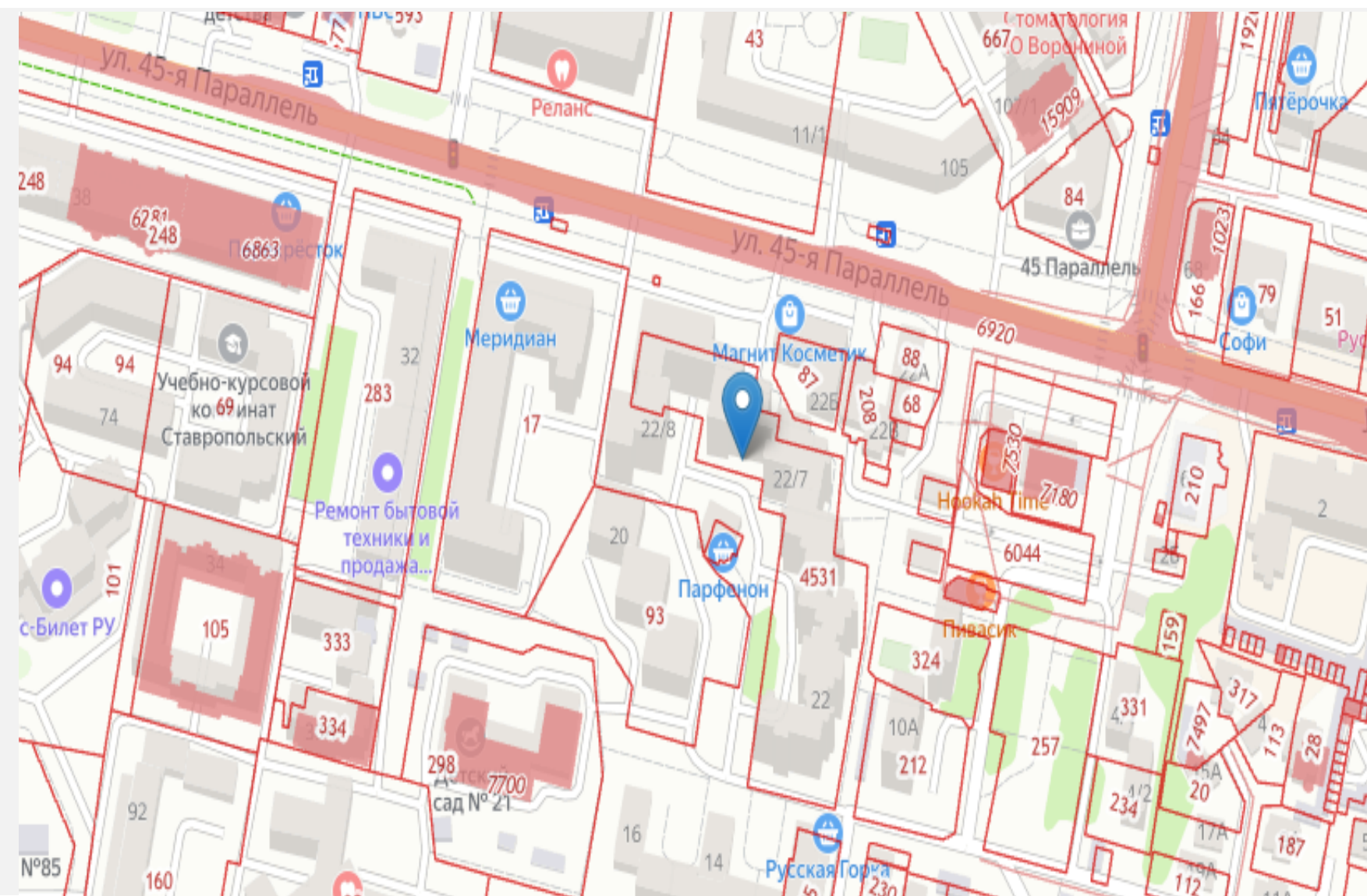
67 KB.M.

**Кад. номер:**

26:12:012001:7348

**Статус:**

Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

два нежилых помещения, расположенных в 6-ти этажном жилом доме

Вид использования:	не используются
Адрес:	г. Ставрополь, улица Лесная, дом 157/2
Общая площадь:	240,1 и 218,8 кв.м.
Состояние:	требует капитального ремонта
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление
Права на объект:	собственность ЗАО «СМИК» (ИНН 2623000323)
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	пом. 240,1 кв.м. — 2 781 000 руб. и пом. 218,8 кв.м. - 2 528 000 руб. Общая 5 309 000 руб.
ПРЕИМУЩЕСТВА	хорошая транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта. Объект расположен в зоне сложившегося района с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость
Потенциал:	возможна деятельность по нескольким направлениям: торговля, услуги складского хранения, сдача в аренду
Срок окупаемости :	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка за аналогичные помещения 250 руб. за 1 кв.м. в месяц.



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 3

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

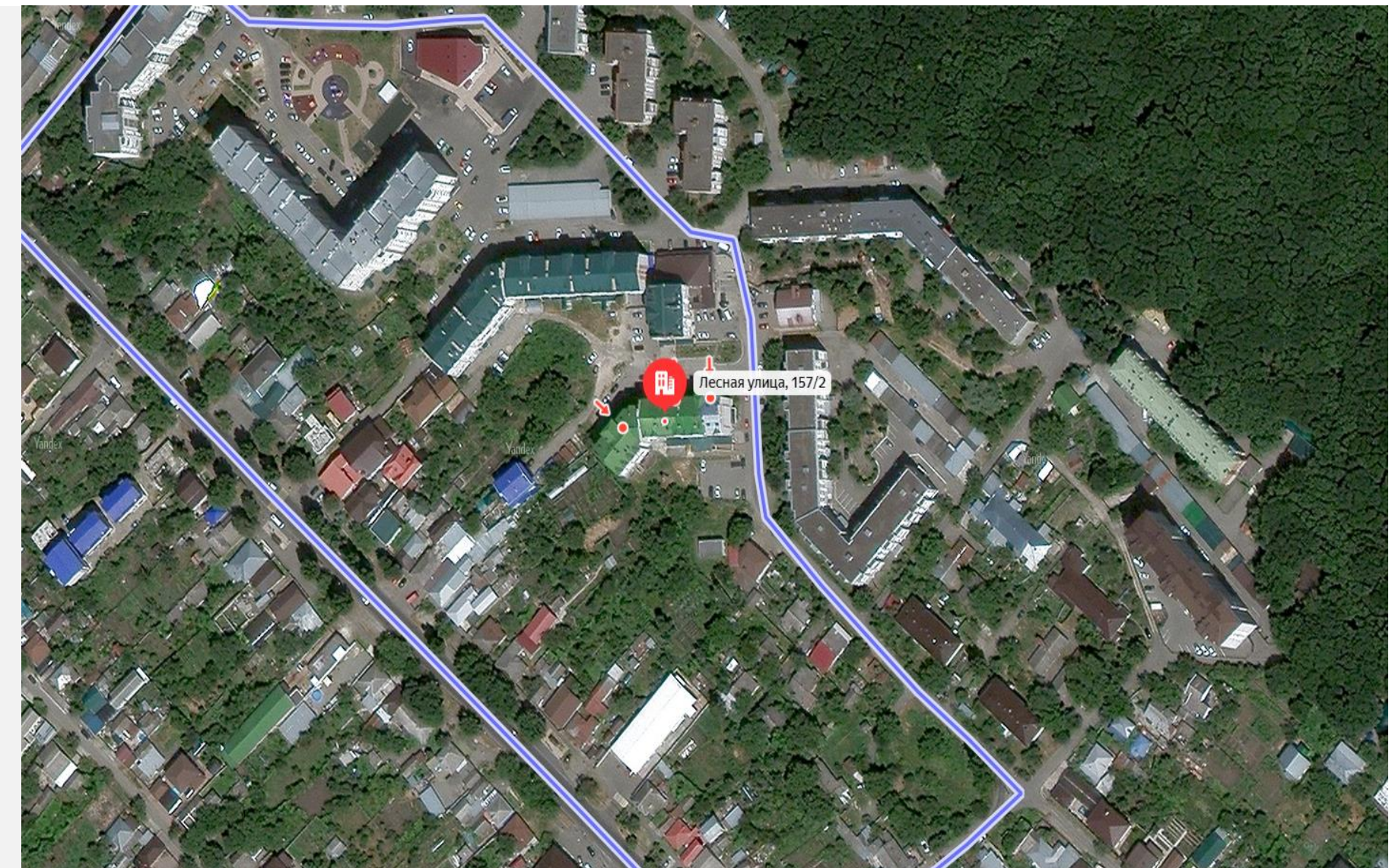
г. Ставрополь

**Адрес:**

улица Лесная, дом 157/2

**Типичное  
использование  
земельного участка:**

общественно-деловая и жилая  
застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

подвальное помещение

**Площадь:**

240.1 кв.м.

**Кад. номер:**

26:12:010402:2512

**Статус:**

Ранее учтенный

**Вид:**

техническое помещение (чердак)

**Площадь:**

218.8 кв.м.

**Кад. номер:**

26:12:010402:2518

**Статус:**

Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4

Двух этажный административно-бытовой корпус с земельным участком

Вид использования:	административное
Адрес:	Ставропольский край, Шпаковский р-н, с. Верхнерусское, ул. Батайская, д. 11
Общая площадь:	1 153,7 кв. м.
Состояние:	удовлетворительное
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление
Земельный участок*:	112 567 кв. м. (право собственности)
Права на объект:	собственность ЗАО «СМИК» (ИНН 2623000323)
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	АБК - 18 506 000 руб., земельный участок - 44 126 000 руб.
ПРЕИМУЩЕСТВА	хорошая транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта. Объект расположен в зоне сложившегося района с устойчивым спросом на коммерческую (производственно-складскую) недвижимость
Потенциал:	возможна деятельность по нескольким направлениям: услуги складского хранения, сдача в аренду
Срок окупаемости :	8-10 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка за аналогичные помещения 480 руб. за 1 кв.м. в месяц.

\* на земельном участке имеются не зарегистрированные объекты недвижимости.



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 4

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

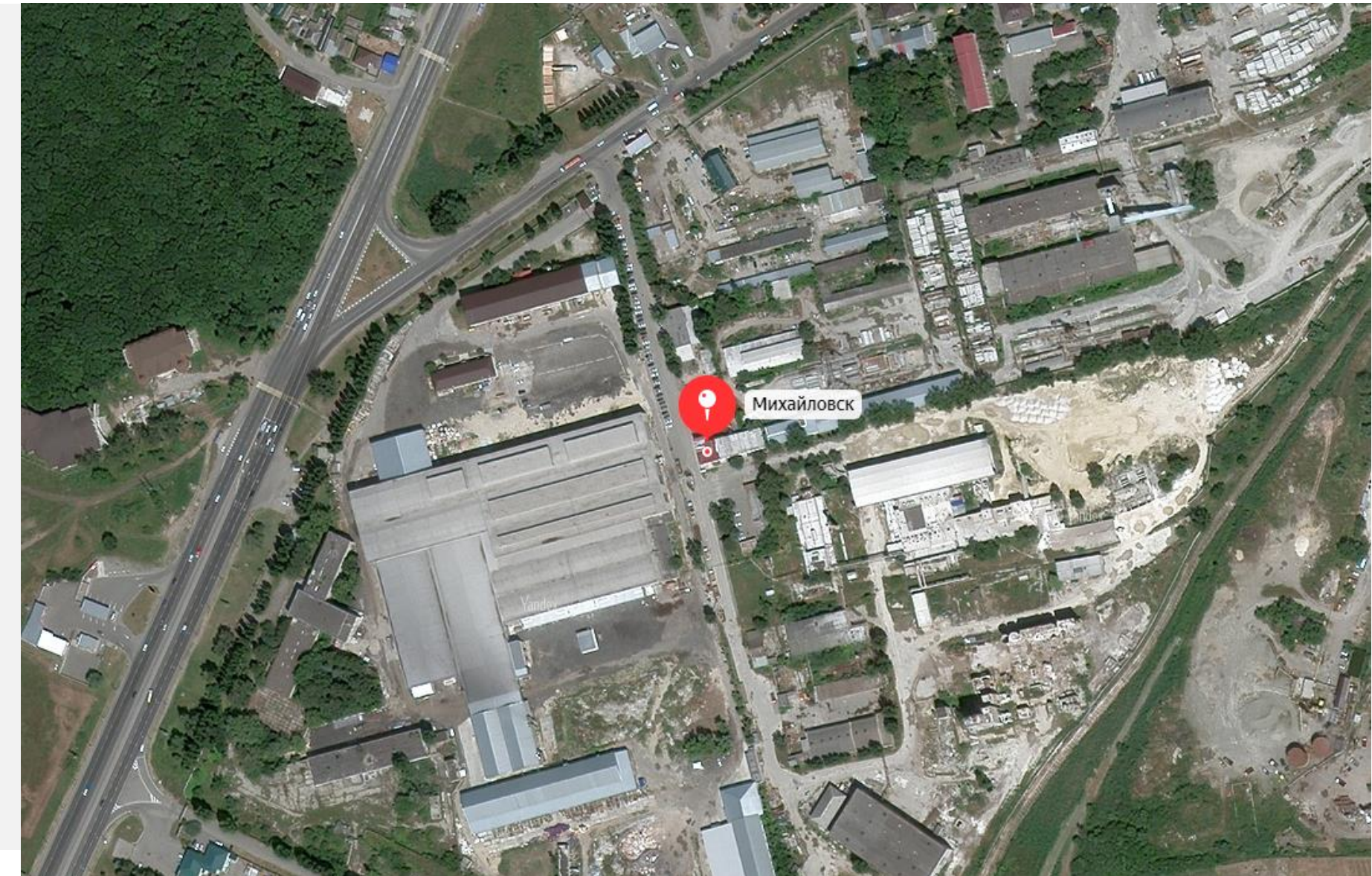
г. Ставрополь

**Адрес:**

Шпаковский р-н, с.  
Верхнерусское, ул. Батайская, д.  
11

**Типичное  
использование  
земельного участка:**

Под производственную базу



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

Административно-бытовой корпус

**Площадь:**

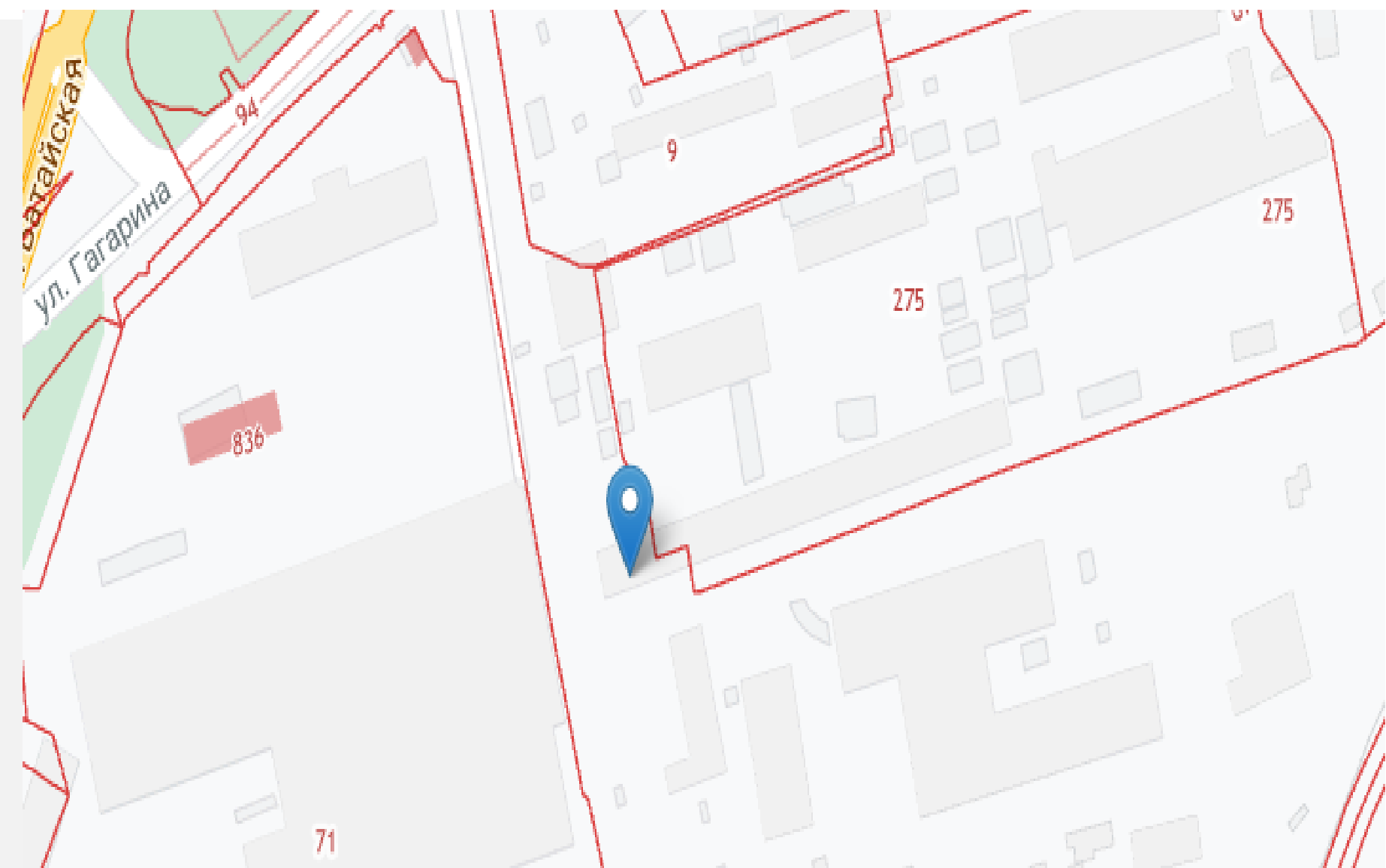
1 153.7 кв.м.

**Кад. номер:**

26:11:031302:5483

**Статус:**

Ранее учтенный





# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 5

## Транспортные средства

Вид использования:	личное пользование
Адрес:	Ставропольский край, г. Ставрополь
Описание ТС*:	1. Audi S8, год выпуска 2008г. 2. Audi S8, год выпуска 2012г.
Правообладатель:	Иорданов Олег Павлович
Обременения:	объекты находятся в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Залоговая стоимость:	общая стоимость — 1 878 600 руб.

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ АНАЛОГИЧНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ



Audi S8, 2012

2 950 000 ₽ ↓

183 900 км, 4.0 AT (520 л.с.),  
Автомобиль был куплен нов  
года. Оригинальный Птс. По  
обслуживание. Все доработк  
На данный момент в стоке. Е

● Озёрная, 3,1 км  
1 неделю назад



Audi S8, 2012

2 960 000 ₽

164 712 км, 4.0 AT (520 л.с.),  
За автомобиль не стыдно. П  
желел. Кузов и мотор приве  
по телефону. Торг возможен  
не звоните!

● Площадь Гагарина, 500 м  
2 недели назад



Audi S8, 2013

2 660 000 ₽

134 000 км, 4.0 AT  
Я второй фактич  
один человек, автс  
проведено много р  
заменял оба Тнвд

● Ботанический с  
1 неделю назад



Audi S8, 2013

2 750 000 ₽

146 100 км, 4.0 AT  
Audi S8 D4 дорест  
указана за Сток! С  
захотите оставить.  
состоянии. Никаки

● Зеленоград  
1 неделю назад

\* место положение ТС не установлено. Розыск ведется в рамках Исполнительного производства.



# ПОТЕНЦИАЛ

## Многофункциональность объектов

Все представленные к продаже объекты могут использоваться по нескольким направлениям деятельности: торговля, складское хранение, аренда.

## Перспективная локация

Объекты расположены в зоне сложившихся жилых районов, с высоким пешеходным трафиком.

## Коммерческая выгода

Срок окупаемости каждого объекта 5-10 лет, при условии сдачи в аренду.

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



Свободного назначения, 120 м<sup>2</sup>

120 000 ₺ в месяц

Ставрополь, улица Мира, 285  
р-н Ленинский  
11 дней назад



Продам помещение свободного...

940 000 ₺

Ставрополь, Лесная улица,  
157/1  
р-н Октябрьский  
26 дней назад



Помещение свободного...

15 000 ₺ в месяц

Ставрополь, переулок  
Макарова, 12/3  
р-н Октябрьский  
17 дней назад



Свободного назначения, 62 м<sup>2</sup>

790 000 ₺

Ставрополь, Октябрьский район, микрорайон № 19,  
улица Бруснева, 15В  
р-н Промышленный  
8 дней назад



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТ 1

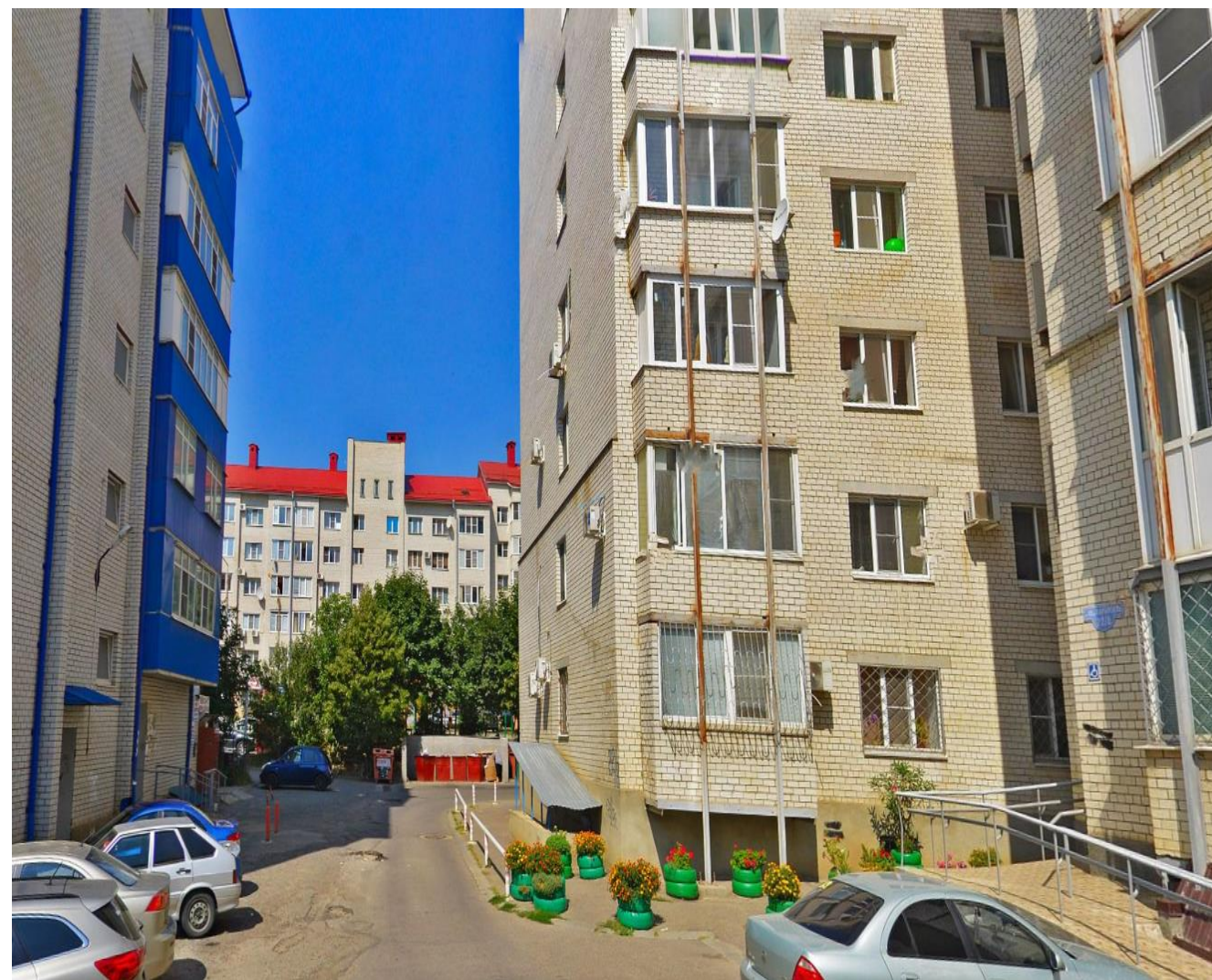
Г. СТАВРОПОЛЬ, Р-Н ЛЕВИНСКИЙ, УЛ МИРА, Д. 285





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТ 2

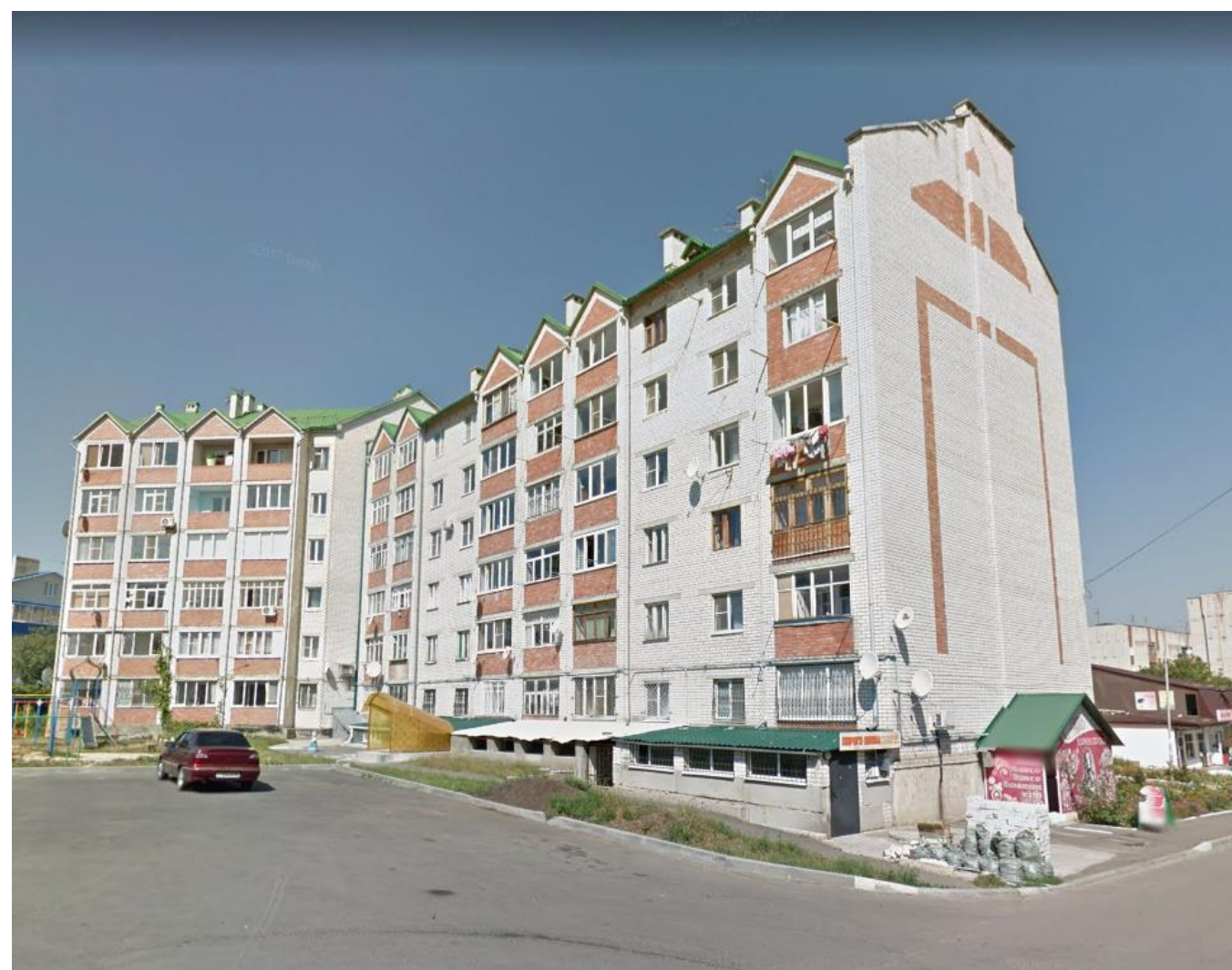
Г. СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА 45 ПАРАЛЛЕЛЬ, ДОМ 22/8





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТ 3

Г. СТАВРОПОЛЬ, УЛИЦА ЛЕСНАЯ, ДОМ 15/2





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТ 4

СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ШТАКОВСКИЙ Р-Н, С. ВЕРХНЕРУССКОЕ, УЛ. БАТАЙСКАЯ, Д. 11





# КОНТАКТЫ



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

