КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*

г. Краснодар

- ул. Шоссе Нефтяников, д. 5/1
- ул. Промышленная, дом № 49
- п. Южный, ул. Новая, дом № 35

открытие

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

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Вариант сделки:	заключение договора уступки прав (требований) кредитора к должнику
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие»
Должник:	ООО Специализированное строительно-монтажное управление «КРАСНОДАР» (ИНН 2309064660)

О должнике —

Бенефициар(-ы):	Клещенко Юрий Александрович (ИНН 230800482904)
Основной вид деятельности:	подготовка строительной площадки
Задолженность*:	35 406 736 руб.
Статус взыскания:	в отношении участников кредитной сделки возбуждены процедуры банкротств
Цена уступки прав требований	номинальный размер задолженности на дату проведения сделки

О залоге —

Описание и стоимость:**	1. Нежилые помещения, оборудованные под оказание услуг общественного питания, по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, д. 5/1. 2. Производственно-складской комплекс по адресу: Динской район, п. Южный, ул. Новая, дом № 35. 3. Нежилые помещения подвала, расположенные в жилом доме по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Промышленная, дом № 49.

Преимущества сделки — приобретение ликвидного недвижимого имущества, различного назначения, готового к эксплуатации. Возможность развивать бизнес в нескольких направлениях: аренда, производство, торговля, складское хранение.

*Информация предоставлена на август 2021 года.

**По отчетам независимых оценщиков.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

нежилые помещения, расположенные в подвале и на первом этаже 17-ти этажного многоквартирного жилого дома

Вид использования:	в настоящее время объект не используется, ранее велась деятельность по предоставлению услуг общепита (ресторан).
Адрес:	г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, д. 5/1.
Общая площадь:	575,49 кв. м., разделение площадей по этажам: 1 - 84,36%; подвал - 15,64%.
Состояние:	хорошее, возможен косметический ремонт.
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Клещенко Юрия Александровича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	31 829 000 руб., с НДС
ПРЕИМУЩЕСТВА	объект расположен в центральной части г. Краснодар, в зоне жилой застройки, с хорошей транспортной доступностью, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и основных магистралей города. Рядом находятся туристические достопримечательности города: статуя «Аврора» и одноименный кинотеатр, Чистяковская роща, Александровская арка.
Потенциал:	возобновление деятельности по оказанию услуг общественного питания, развитие нового направления бизнеса в сфере торговли, развлечений или аренды.
Срок окупаемости :	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка в данной локации 1 100 руб. за 1 кв. м. в месяц.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

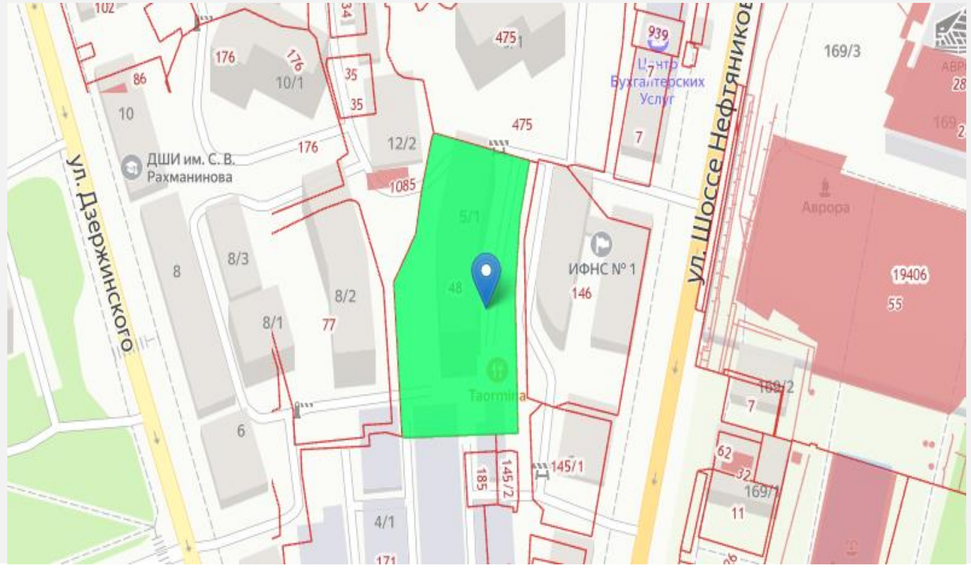
Регион: г. Краснодар

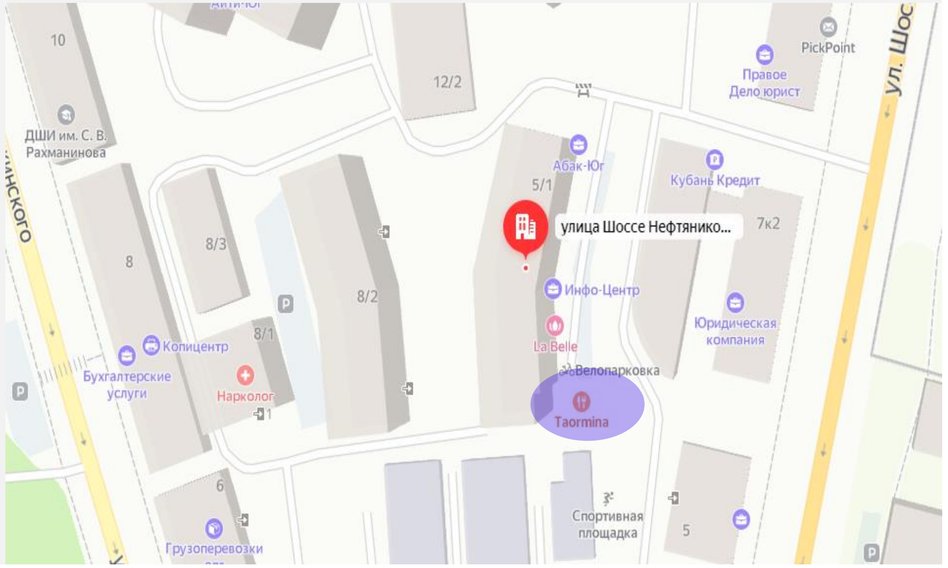
Район: Западный округ

Адрес: ул. Шоссе Нефтяников, д. 5/1

Типичное использование земельного участка: общественно-деловая и жилая застройка

СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ





ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

производственно-складской комплекс, состоящий из 17 отдельно стоящих нежилых зданий, расположенных на земельном участке, площадью 45 237,36 кв. м.

Вид использования:	по назначению
Адрес:	г. Краснодар, Динской район, п. Южный, ул. Новая, дом № 35.
Общая площадь:	6 619,3 кв. м., из которой площадь офисных и бытовых помещений 1 254,7 кв. м.
Состояние:	хорошее, возможен косметический ремонт.
Коммуникации:	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (от собственной котельной).
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Клещенко Юрия Александровича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	75 806 000 руб., с НДС
ПРЕИМУЩЕСТВА	многофункциональность строений, транспортная доступность, подъезд осуществляется по асфальтированной и грунтовой дороге общего пользования. Территория огорожена, охрана круглосуточно.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: производство, складской, арендный бизнес и т.д.
Срок окупаемости :	7-8 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка в данной локации от 400 до 1000 руб. за 1 кв. м. в месяц, в зависимости от целевого назначения арендной площади.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

Регион: г. Краснодар

Район: Динской район

Адрес: п. Южный, ул. Новая, дом № 35

Типичное использование земельного участка: общественно-деловая и жилая застройка

СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

Вид: Земельный участок

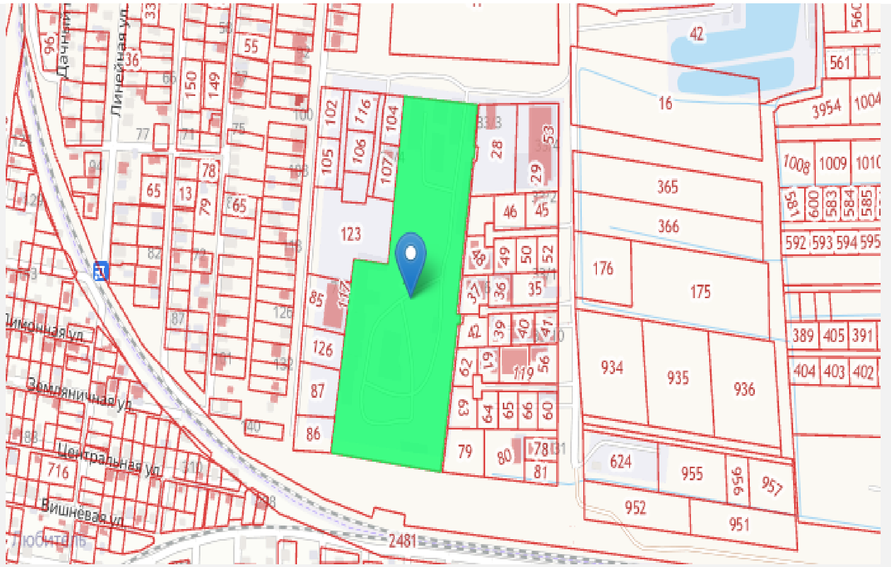
Площадь: 45 237,36 кв. м.

Кад. номер: 23:07:0301028:4

Категория: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров

Статус: ранее учтенный



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

нежилые помещения подвала, расположенные в 17-тиэтажном монолитно-кирпичном жилом доме

Вид использования:	не используются
Адрес:	г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Промышленная, дом №49
Общая площадь:	294,4 кв. м.
Состояние:	помещения без отделки
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Клещенко Юрия Александровича
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	5 300 000 руб., с НДС
ПРЕИМУЩЕСТВА	Объект расположен в зоне жилой застройки, в центральной части города, на первой линии по улице Промышленная. На расстоянии 300 м расположена остановка общественного транспорта. Локация характеризуется высоким уровнем деловой и торговой активности, хорошо развитая социально-бытовая и транспортная инфраструктура. В помещения отдельный вход с улицы, свободный подъезд, парковка на дворовой территории
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, складское хранение, аренда.
Срок окупаемости :	5-6 лет, при условии сдачи объекта в аренду. Средняя ставка в данной локации 300 руб. за 1 кв. м. в месяц.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 3

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

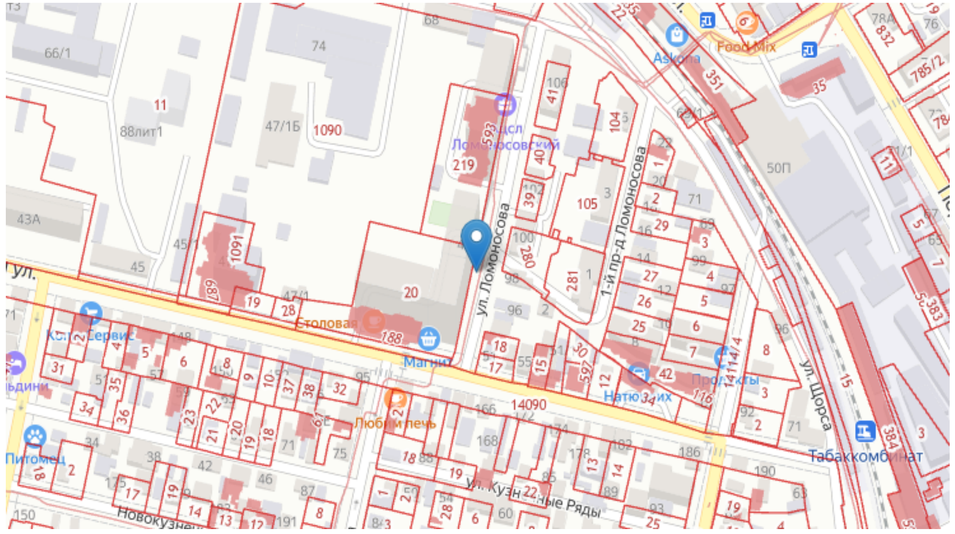
Регион: г. Краснодар

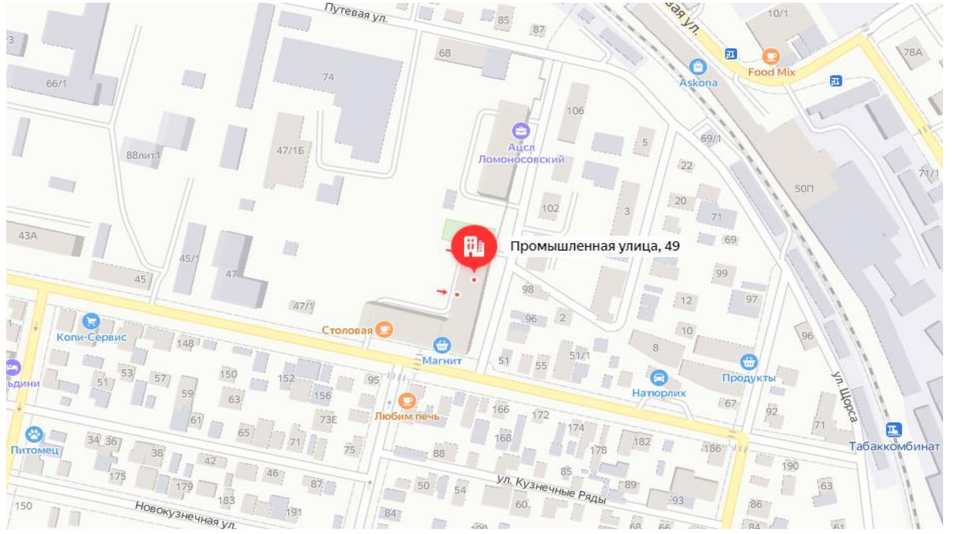
Район: Центральный внутригородской округ

Адрес: Промышленная, дом №49

Типичное использование земельного участка: общественно-деловая и жилая застройка

СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ





ПОТЕНЦИАЛ

Многофункциональность объектов

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

Перспектива развития

На объекте 2 (производственно-складской комплекс) есть возможность строительства новых объектов на свободной площади земельного участка.

Расположение

Объекты находятся в локациях, характеризующихся хорошей транспортной и пешеходной доступностью.

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЙОНАХ РАСПОЛОЖЕНИЯ РЕАЛИЗУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Аренда под коммерцию - 53 м²

53 000 ₽ в месяц

Краснодар, Колхозная улица, 5лит1
р-н Центральный

Складское помещение, 17 м²

500 ₽ в месяц за м²

Краснодар, микрорайон Центральный, Красная улица 176/7
р-н Центральный

Помещение свободного назначения, 100 м²

100 000 ₽ в месяц

Южный

Склад, 580 м²

145 000 ₽ в месяц

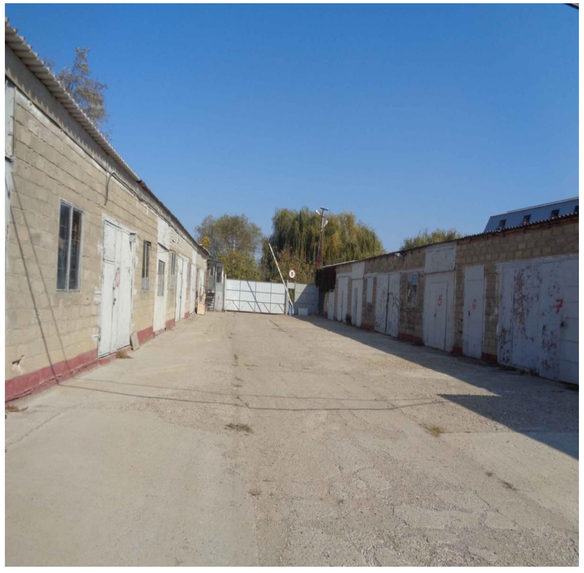
Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Берёзовый, 17/13
р-н Прикубанский

ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

Г. КРАСНОДАР, ЗАПАДНЫЙ ОКРУГ, УЛ. ШОССЕ НЕФТЯНИКОВ, Д. 5/1.

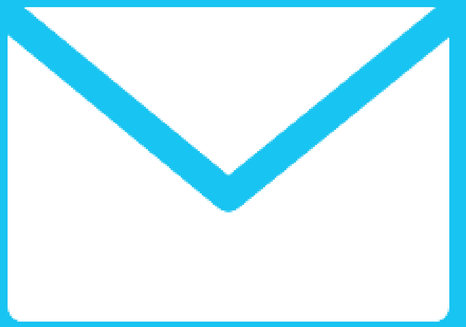
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

Г. КРАСНОДАР, ДИНСКОЙ РАЙОН, П. ЮЖНЫЙ, УЛ. НОВАЯ, ДОМ № 35



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3.

Г. КРАСНОДАР, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ, УЛ. ПРОМЫШЛЕННАЯ, ДОМ №49

КОНТАКТЫ

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