КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*

Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина, 85

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 «Энергоресурс» (ИНН 7444060188). Поручитель и залогодатель ООО «Актив» (ИНН 7444057788)

О должнике —

Бенефициар(-ы):	Цуприк Николай Александрович (ИНН 744401012414)
Основной вид деятельности:	аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Задолженность:	требования в размере 42 млн. руб. включены в РТК, как обеспеченные залогом
Статус взыскания:	в отношении залогодателя введена процедура банкротства (дело № А76-661/2016), Банк включен в реестр требований кредиторов Должника. В отношении бенефициара реализуется дефолтная стратегия (банкротство, дело № А76-40032/2018).
Цена уступки прав:	номинальная сумма задолженности на дату заключения сделки

О залоге —

Описание:	коммерческая недвижимость (здание БЦ) и земельный участок по адресу: г. Магнитогорск, пр. Ленина, 85.
Рыночная стоимость:	~ 61,8 млн. руб. (согласно определению Арбитражного суда Челябинской области от 02.03.2021г.).

Преимущества сделки — получение в управление ликвидного имущества, обеспечивающего стабильный денежный поток от сдачи в аренду

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

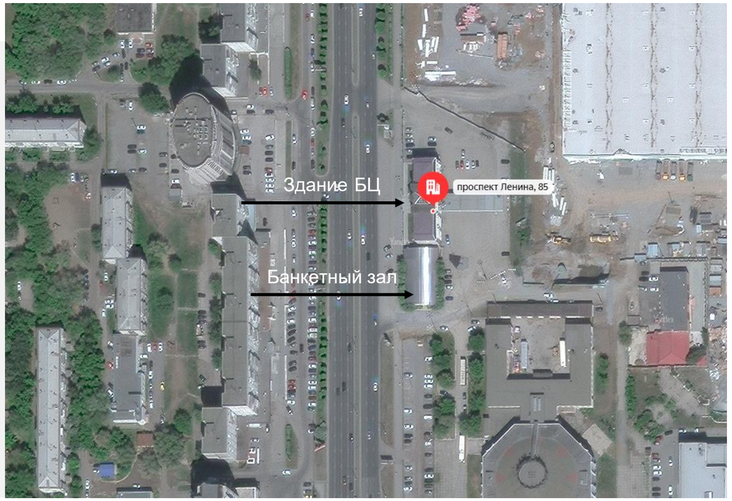
4-х этажное административное здание (назначение нежилое) и земельный участок.
1 этаж свободного назначения и 3 этажа офисных помещений

Вид использования:	сдача в аренду (офисные и торговые помещения)
Адрес:	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр. Ленина, 85
Общая площадь:	1 804,8 кв. м.
Состояние:	2003 г. постройки, объект в хорошем состоянии, возможен косметический ремонт.
Коммуникации:	отопление, электричество, водоснабжение, канализация. Электроснабжение осуществляется от подстанции, которая в состав залогового обеспечения не входит
Земельный участок:	площадь 4 971 кв.м.
Правоустановка:	в собственности ООО «Актив»
Обременения:	в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость:	здание БЦ - 50,4 млн. руб. и земельный участок - 11,4 млн. руб. Общая стоимость - 61,8 млн. руб
Срок окупаемости:	5-6 лет, при средней арендной ставке 8 280 руб. кв.м./год.
Потенциал:	возможность организации многопрофильного бизнеса. На одном земельном участке, вместе с залоговым зданием БЦ, расположены автозаправочная станция и летний банкетный зал, которые в состав залогового обеспечения не входят, но могут быть приобретены на торгах, в рамках процедуры банкротства должника.

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА

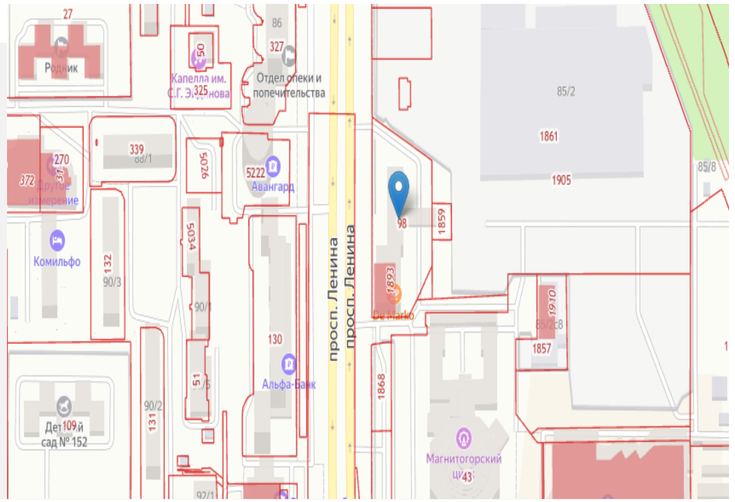
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

Регион:	Челябинская область, г. Магнитогорск
Адрес:	Проспект Ленина, д. 85
Типичное использование окружающей застройки:	Деловая, торгово-развлекательная и жилая застройка



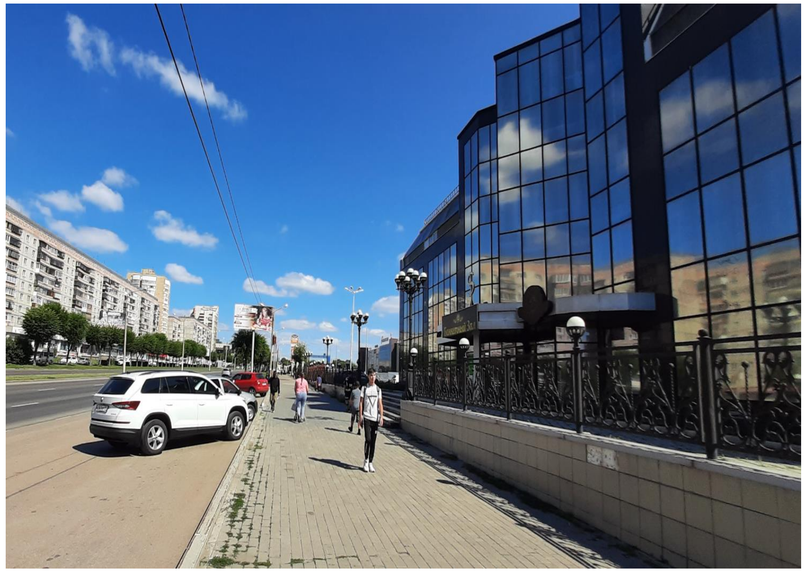
СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

Вид:	Земельный участок
Площадь:	4 971 кв. м.
Кад. номер:	74:33:0214001:98
Категория:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	размещение нежилого здания (административное),автозаправочной станции
Статус:	учтенный



ГАЛЕРЕЯ

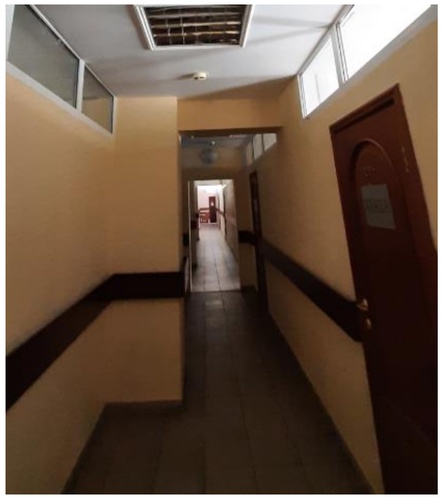
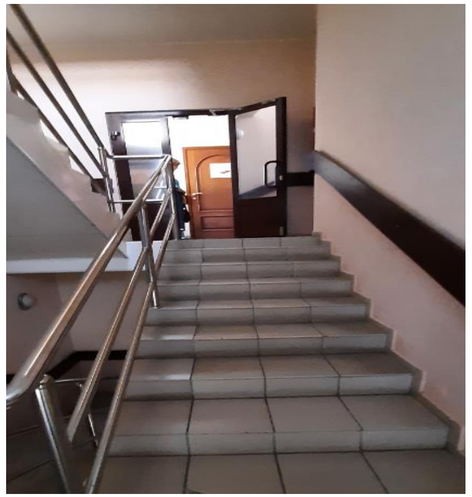
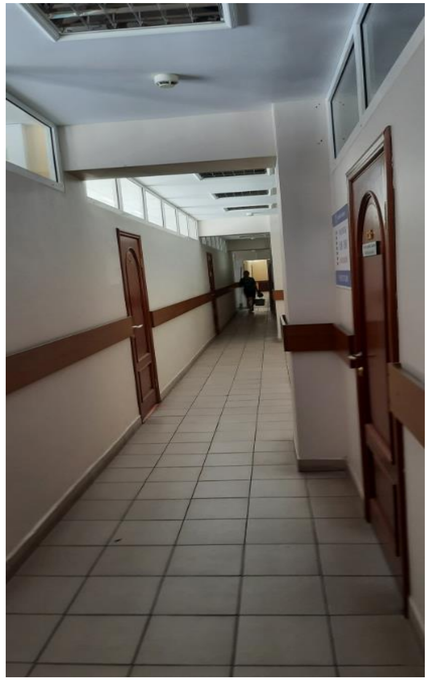
ЛЕРУА МЕРЛЕН
Банкетный Зал

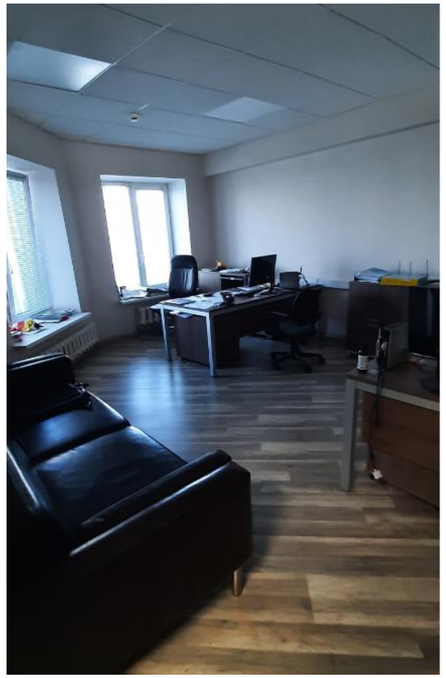
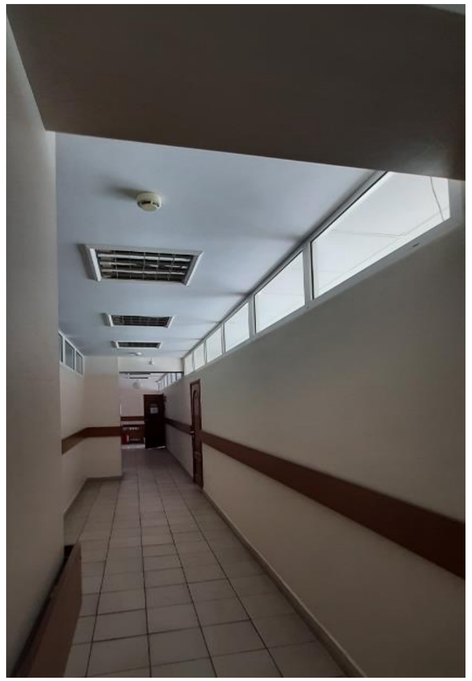


кетный Зал

ВНИМАНИЕ!
ОПАСНАЯ ЗОНА
МАШИНЫ НЕ СТАВИТЬ

ГАЛЕРЕЯ

ПОТЕНЦИАЛ

Перспективный район

объект расположен в районе деловой активности, с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость, окружён объектами торгово-развлекательного назначения.

Хорошая транспортная доступность

объект расположен на первой линии по проспекту Ленина, с которого осуществляется свободный заезд, имеется зона парковки.

Диверсификация бизнеса

на данный момент работают БЦ (помещения свободного назначения и офисы), летний зал для проведения торжественных мероприятий и АЗС. Имеется возможность строительства дополнительных объектов на участке и открытия новых направлений деятельности.

Конкурентное окружение

Арендная ставка в районе расположения – в среднем 8 280 руб./кв. м. в год.

Торговая площадь, 162,25

202 800 ₽ в месяц

Челябинская область, Магнитогорск, проспект Ленина, 92
р-н Правобережный

Свободного назначения, 39 м²

30 000 ₽ в месяц

Челябинская область, Магнитогорск, проспект Ленина, 85А

Сдам в аренду офис, 128.2 м²

45 000 ₽ в месяц

Челябинская область, Магнитогорск, проспект Карла Маркса, 101/2

Офисное помещение, 20 м²

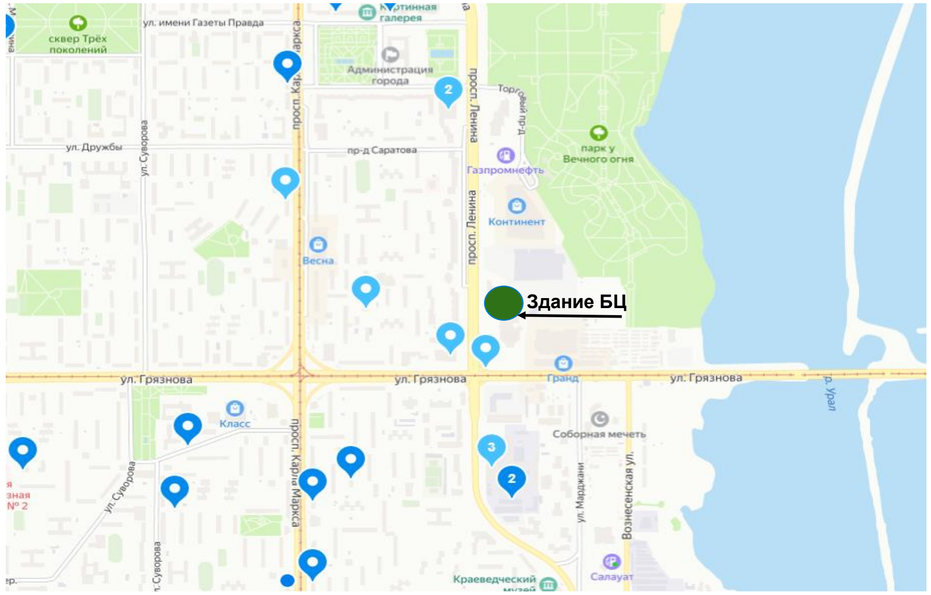
7 000 ₽ в месяц за м²

Челябинская область, Магнитогорск, пр-т Ленина, 89
р-н Правобережный

Сдам в аренду офис, 128.2 м²

45 000 ₽ в месяц

Челябинская область, Магнитогорск, проспект Карл Маркса, 101/2
р-н Правобережный



КОНТАКТЫ

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