

# КОММЕРЧЕСКАЯ И ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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



г. Калининград

- ул. Краснопрудная д.55, пом. 2
- ул. Гагарина д.1 корп 1, кв 4



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 «Балтэлектромонтажспецстрой» (далее ООО «БЭМСС») (ИНН 3917017191)

## 0 должнике —

Бенефициары:	Колесников Геннадий Анатольевич (ИНН 391705514108), поручитель Колесников Константин Геннадьевич (ИНН 861702354108), поручитель
Залогодатель:	ООО «БЭМСС» (ИНН 3917017191)
Основной вид деятельности:	производство электромонтажных работ
Задолженность*:	52 670 542 руб.
Статус взыскания:	16.06.2021г. определением Арбитражного суда Калининградской области (дело № А21-1369/2021) в отношении ООО «БЭМСС» введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, – наблюдение. Требования Банка заявлены для включения в РТК. В отношении поручителей ведется судебное взыскание.

## 0 залоге —

Описание и рыночная стоимость**:	1. Нежилое помещение, пл. 85,6 кв.м. Адрес: г. Калининград, ул. Краснопрудная д.55, пом 2. Стоимость - 2 873 000 руб.; 2. Жилое помещение, пл. 49,3 кв.м. Адрес: г. Калининград, ул. Гагарина д.1 корп 1, кв 4. Стоимость - 3 203 000 руб.; 3. Жилое помещение, пл. 68,1 кв.м. Адрес: г. Калининград, ул. Гагарина д.1 корп 1, кв 3. Стоимость - 4 334 000 руб.; 4. Жилое помещение, пл. 92,4 кв.м. Адрес: г. Калининград, ул. Гагарина д.1 корп 1, кв 10. Стоимость - 6 347 000 руб.
----------------------------------	--



Преимущества сделки

— приобретение ликвидного недвижимого имущества. Объект коммерческой недвижимости готов к эксплуатации, возможна сдача в аренду. Жилая недвижимость полностью пригодна для проживания.

\*Информация на август 2021 года.  
\*\*Независимая оценка.

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 1

## нежилое помещение

Вид использования:	в качестве офисного помещения
Адрес:	г. Калининград, ул. Краснопрудная д. 55, пом. 2
Общая площадь:	85,6 кв.м.
Состояние:	объект в удовлетворительном состоянии, возможен ремонт и перепланировки в зависимости от планов использования и развития бизнеса.
Коммуникации:	центральные — отопление, электричество, водоснабжение, канализация
Правоустановка:	в собственности ООО «БЭМСС»
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»
Стоимость, в руб.:	2 873 000
Дополнительно:	объект расположен на первом этаже многоквартирного жилого дома, расположенного в зоне сложившегося района, с развитой социальной инфраструктурой. Удобная транспортная доступность, свободный подъезд, стихийная парковка.
Срок окупаемости:	прогнозируемый срок – менее 5 лет (при условии сдачи в аренду)



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

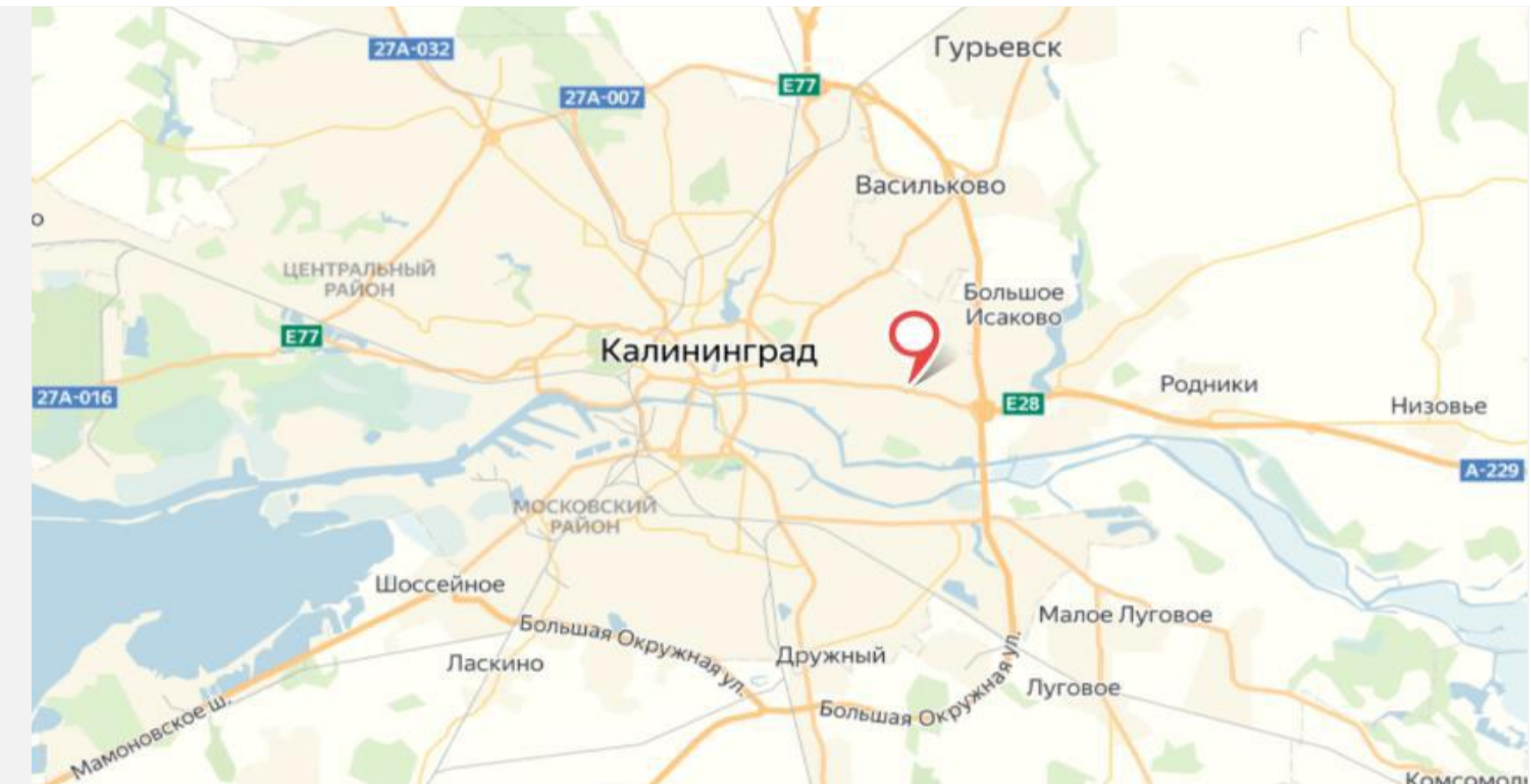
г. Калининград

**Адрес:**

ул. Краснопрудная д.55, пом. 2

**Типичное использование  
окружающей застройки:**

жилая, деловая, торговая застройка,



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



**Вид:**

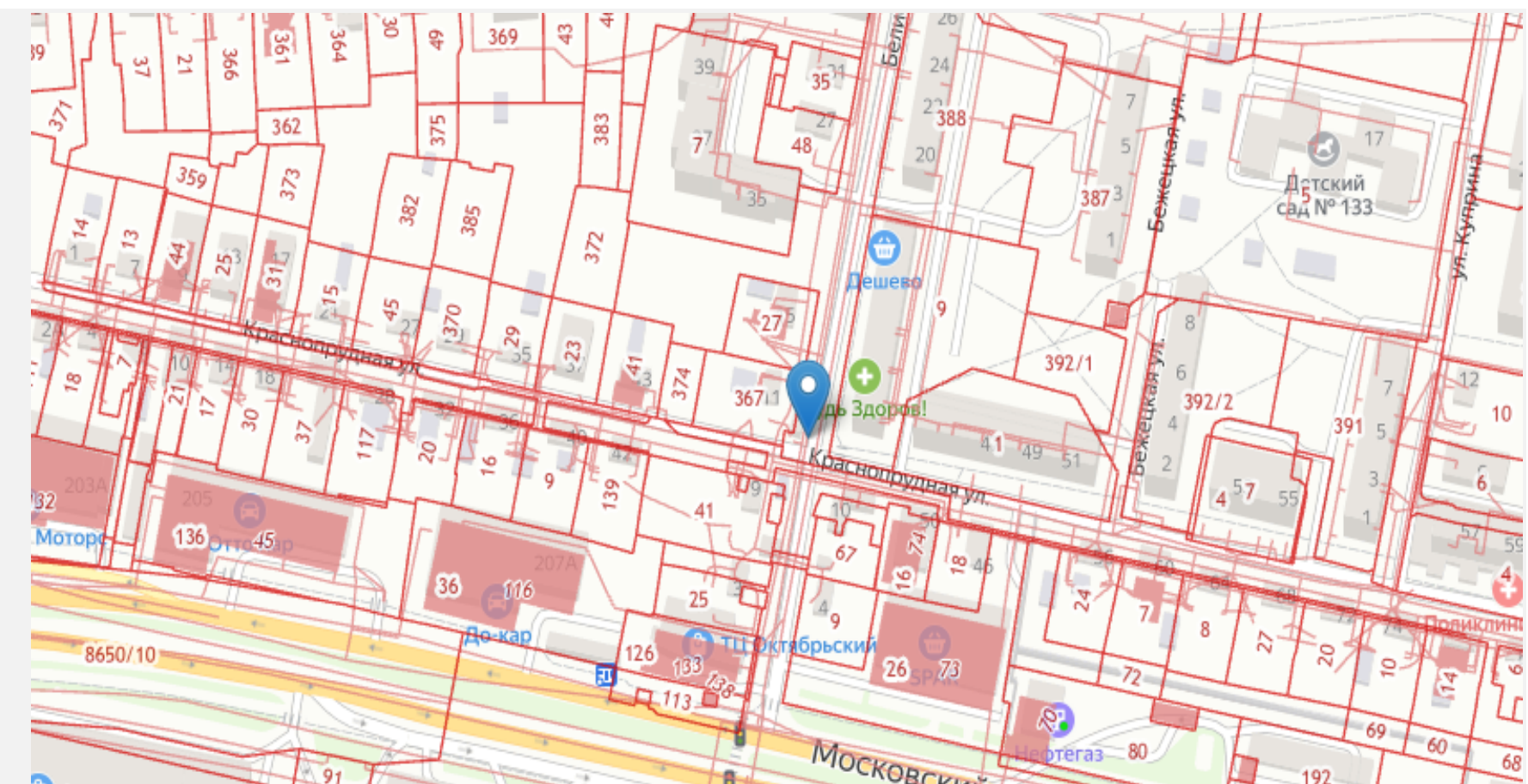
нежилое помещение

**Площадь:**

85,6 кв.м.

**Кад. номер:**

39:15:133203:362



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ 2-4

три жилых помещения в многоквартирном доме

Вид использования:	в качестве объекта жилого фонда		
Адрес:	г. Калининград, ул. Гагарина д.1 корп. 1		
	квартира № 4	квартира № 3	квартира № 10
Общая площадь, кв.м.:	49,3	68,1	92,4
Кол-во комнат:	1	2	3
Расположение, этаж:	3	3	4
Состояние:	на стадии чистовой отделки	на стадии чистовой отделки	сделан ремонт, готова для проживания
Коммуникации:	центральные — отопление, электричество, горячее и холодное водоснабжение, канализация		
Правоустановка:	в собственности ООО «БЭМСС»		
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие»		
Стоимость, руб.:	3 203 000	4 334 000	6 347 000
Дополнительно:	монолитно-кирпичный одиннадцатизэтажный многоквартирный жилой дом, 2008 года постройки. Район с развитой инфраструктурой, все объекты социальной сферы в шаговой доступности.		



# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2-4

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



**Регион:**

г. Калининград

**Адрес:**

ул. Гагарина д.1 корп. 1

**Типичное использование  
окружающей застройки:**

жилая застройка, объекты  
социальной инфраструктуры,  
лесопарковая зона



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ

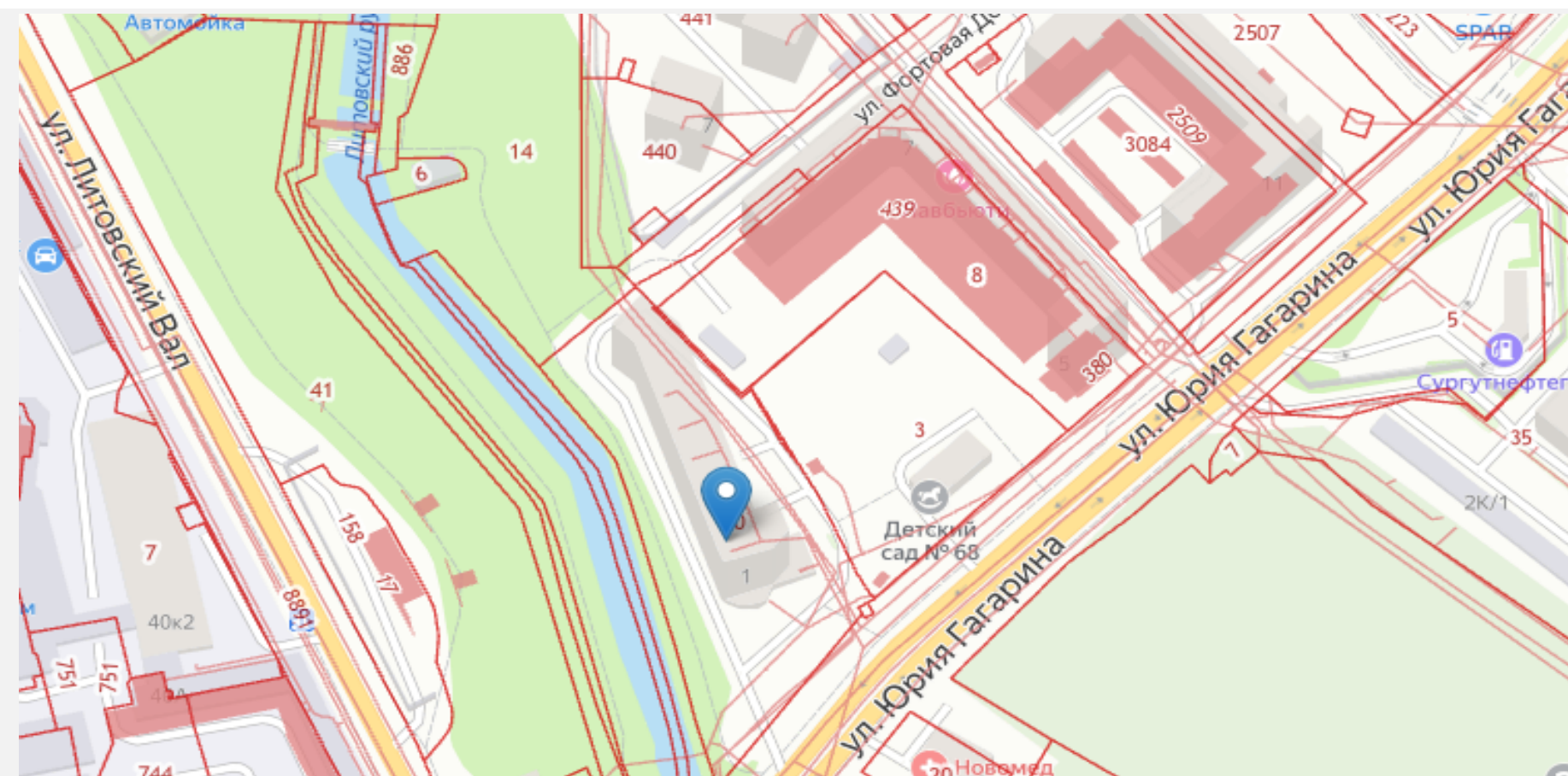


**Вид:**

3 жилых помещения

**Кад. номер:**

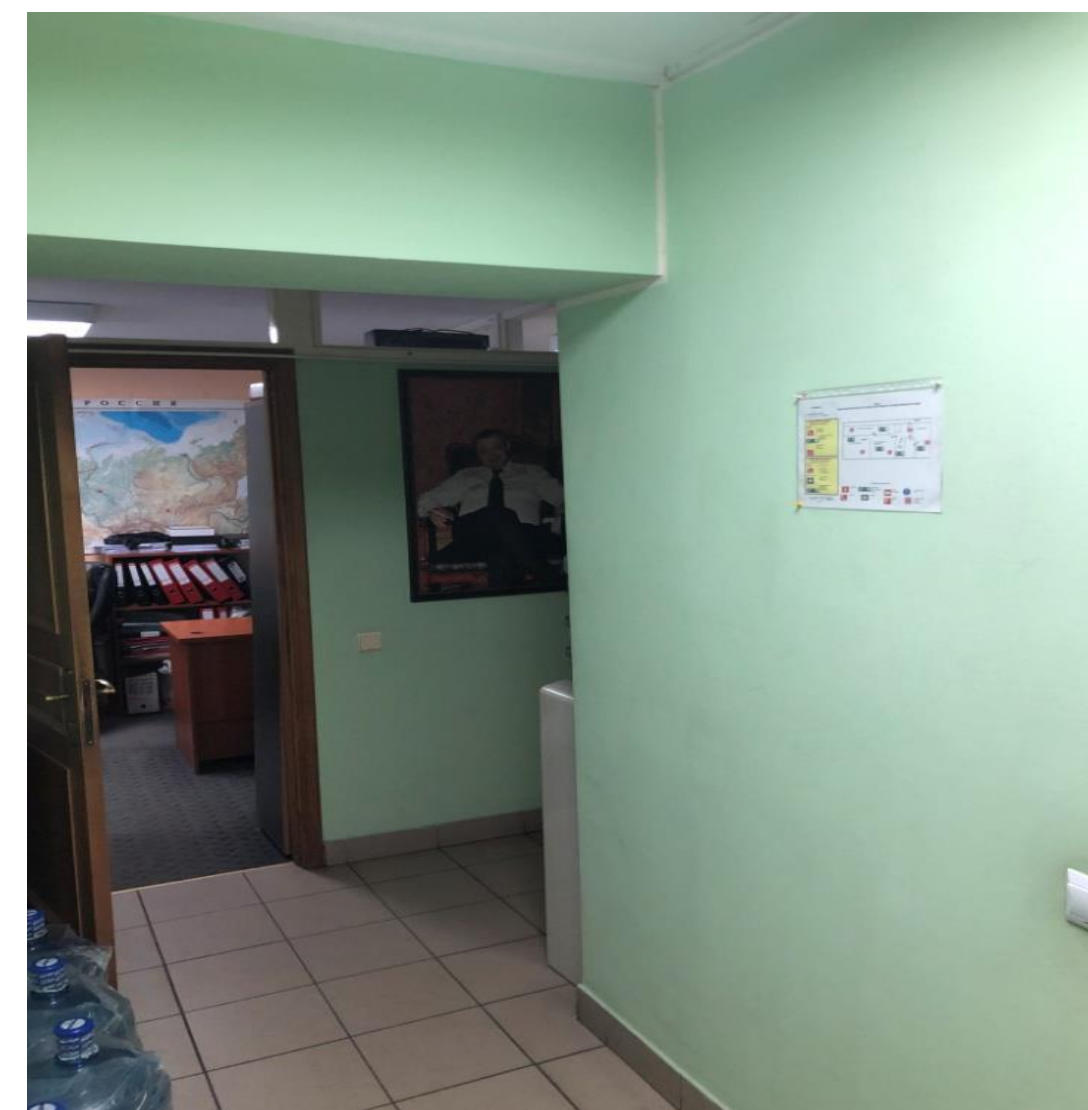
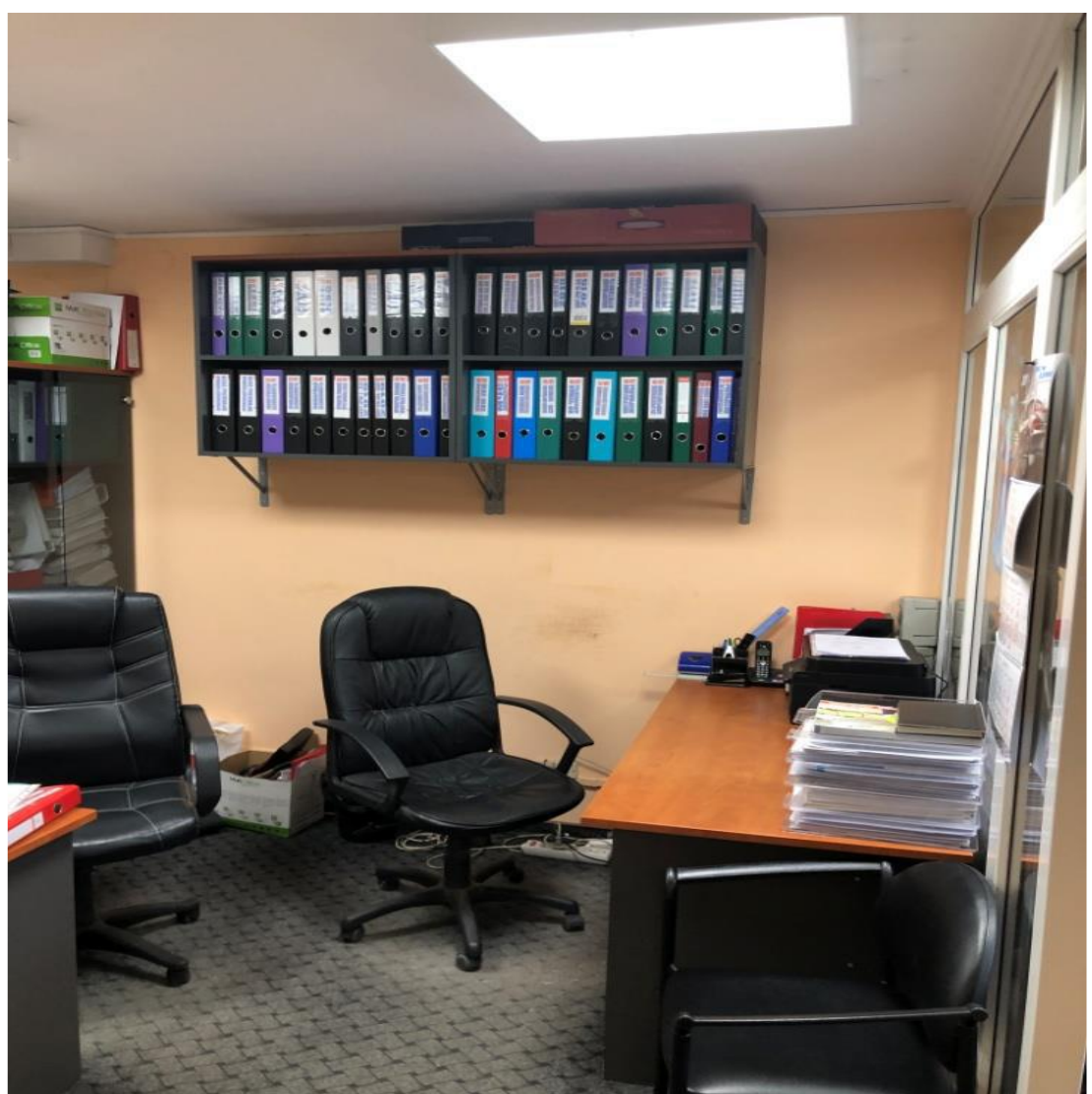
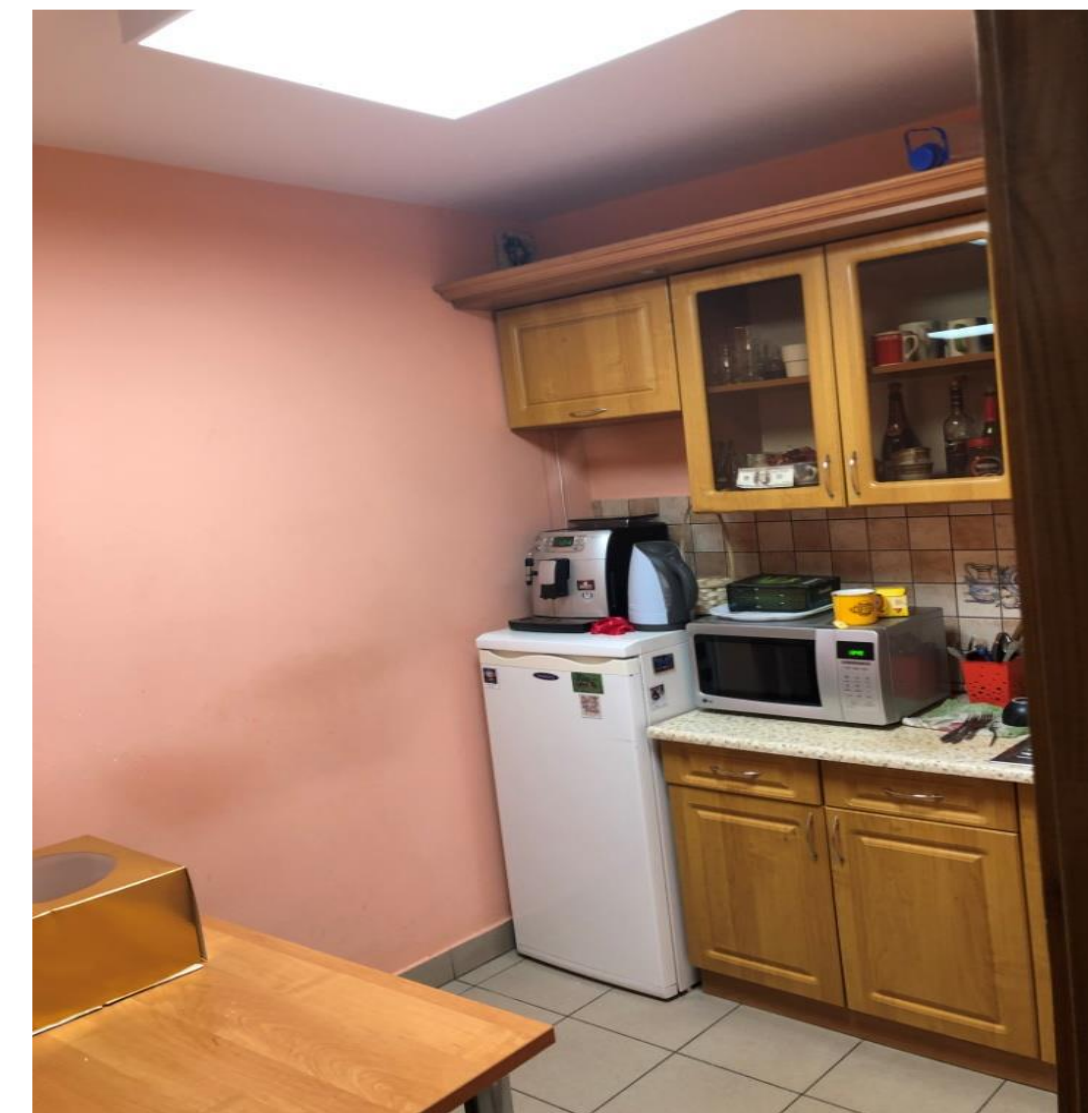
39:15:132509:359 (кв. № 4)  
39:15:132509:360 (кв. № 3)  
39:15:132509:321 (кв. № 10)





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

Г. КАПИНИНГРАД, УЛ. КРАСНОПРУДНАЯ Д.55, ПОМ. 2





# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТЫ 2-4.

Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. ГАГАРИНА Д.1 КОРПУС 1

КВ. № 10



КВ. № 4



КВ. № 3





# ПОТЕНЦИАЛ ОБЪЕКТА 1

## Локация

Объект расположен в зоне сложившегося района с устойчивым спросом на коммерческую (торгово-офисную) недвижимость.

## Хорошая транспортная доступность

Объект расположен недалеко от одной из основных автодорог г. Калининграда (Московский проспект), в пешей доступности остановки общественного транспорта.

## Небольшой срок окупаемости

срок окупаемости менее 5 лет с минимальными вложениями при условии сдачи объекта в аренду.

## АНАЛОГОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Средняя арендная ставка в районе расположения объекта коммерческой недвижимости — 1200 руб./кв. м. в месяц



Свободного  
назначения, 135 м<sup>2</sup>

1 000 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>

Калининградская область,  
Калининград, Флотская ул., 9  
р-н Ленинградский  
28 дней назад



Офис, 10 м<sup>2</sup>

13 000 ₽ в месяц

Калининград, Московский  
проспект, 229  
р-н Ленинградский  
4 дня назад



Офис, 30 м<sup>2</sup>

18 000 ₽ в месяц

Калининград, улица Аксакова,  
104  
р-н Ленинградский  
4 дня назад



Свободного  
назначения, 5 м<sup>2</sup>

10 000 ₽ в месяц

Калининград, Флотская улица,  
9  
р-н Ленинградский  
28 дней назад



# КОНТАКТЫ



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

