

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО КРЕДИТНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ*



Кемеровская обл.



- д. Калинкино, ул. Лесная, д. 1
- г. Кемерово, пр-т Молодежный, д. 4г.
- г. Кемерово, пр-т Молодежный, д. 4 пом. 2.
- г. Кемерово, ул. Веры Волошиной, д. 16, пом. 2.
- г. Кемерово, пр-кт Шахтеров, д. 72.
- г. Кемерово, пр-т Октябрьский, д. 73.
- г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41.
- г. Кемерово, пр-т Советский, д. 61.




открытие

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

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Вариант сделки:	заключение договора уступки прав (требований) – цессия долга.
Кредитор:	ПАО Банк «ФК Открытие».
Должник:	ООО «Бавария» (ИНН 4212033206).
0 должнике —	
Бенефициар(-ы):	Мягков Владимир Александрович (ИНН 420514635676).
Основной вид деятельности:	Производство и реализация пива, безалкогольных напитков и минеральной воды. Оказание услуг в сфере общественного питания. Сдача в аренду собственной коммерческой недвижимости.
Задолженность*:	278,4 млн. руб.
Статус взыскания:	26 мая 2021 года ООО «Бавария» признано банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника и открыто конкурсное производство сроком на пять месяцев – до 26 октября 2021г. (Дело №А27-7788/2021).
Цена уступки прав требований	номинальный размер задолженности на дату проведения сделки.

0 залоге —	
Описание и стоимость**:	<div><div>1. Завод по производству разливных напитков, по адресу: Кемеровская область, д. Калинкино, ул. Лесная, д. 1.</div><div>2. Двухэтажное нежилое здание, по адресу: г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4г.</div><div>3. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4 пом. 2.</div><div>4. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, ул. Веры Волошиной, д. 16, пом. 2.</div><div>5. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Шахтеров, д. 72.</div><div>6. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Октябрьский, д. 73.</div><div>7. Складской комплекс, по адресу: г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41.</div><div>8. 12 нежилых помещений, по адресу: г. Кемерово, проспект Советский, д. 61.</div></div>

**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

завод по производству разливных напитков, состоящий из 15 зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, площадью 88 000 кв. м.

Вид использования:	по назначению - производство разливных напитков.
Адрес:	Кемеровская область, Промышленновский р-н, д. Калинкино, ул. Лесная, д. 1.
Общая площадь:	8 398 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (от собственной котельной).
Оборудование:	линия по производству напитков, компания изготовитель Pentas Horice A.S. и Techniks S.R.O., Чешская Республика.
Права на объект:	собственность залогодателя - ООО «СЕРБИКА» (ИНН 4205134549).
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	131,73 млн. руб. (включая оборудование) с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	действующее производство, современное высокотехнологичное оборудование (2017-2018 годов выпуска) производственной мощностью 60 бочек/час с возможностью увеличения до 120 бочек/час.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: производство, складской, арендный бизнес и т.д.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 1

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



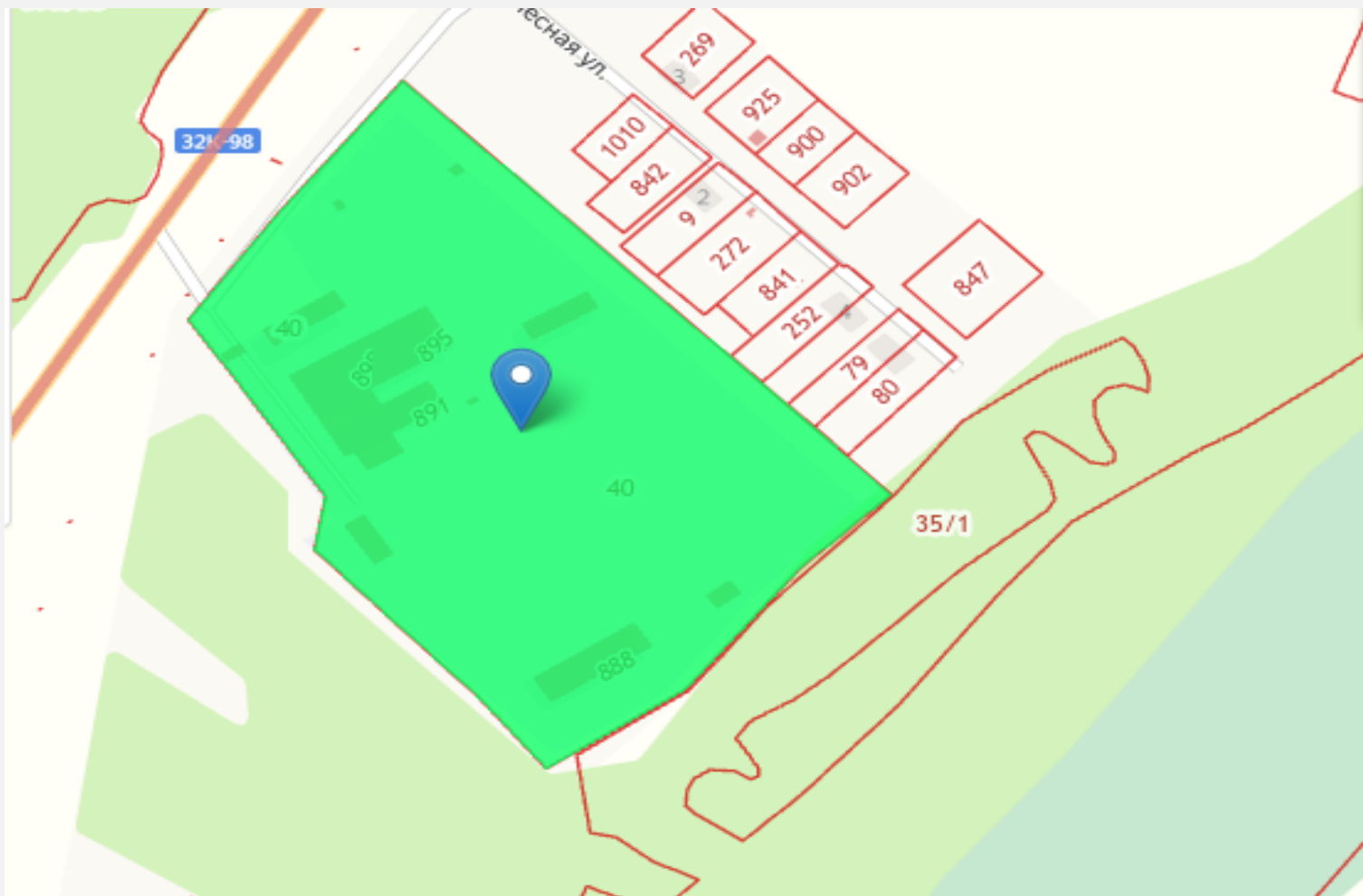
Регион:	Кемеровская область
Район:	Промышленный район
Адрес:	д. Калинкино, ул. Лесная, д.1
Типичное использование земельного участка:	Промышленная застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



Вид:	Земельный участок
Площадь:	80 000 кв. м.
Кад. номер:	42:11:0113003:40
Категория:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под существующие производственные объекты
Статус:	ранее учтенный



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

двухэтажное нежилое здание, расположенное на земельном участке, площадью 771 кв. м.

Вид использования:	торговля разливными напитками, услуги общепита.
Адрес:	г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4г.
Общая площадь:	551,7 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Мягова Владимира Александровича.
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	22,43 млн. руб., в том числе земельный участок 1,94 млн. руб. с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	отдельно стоящее здание в зоне высокого пешеходного трафика, вокруг плотная жилая застройка, остановка общественного транспорта на расстоянии 50 м.
Потенциал:	супермаркет разливных и бутилированных напитков имеет широкий ассортимент классического и крафтового пива, а также сопутствующих товаров и безалкогольных напитков. Есть перспектива развития бизнеса в направлении доставки еды (пицца, роллы и т.п.).
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

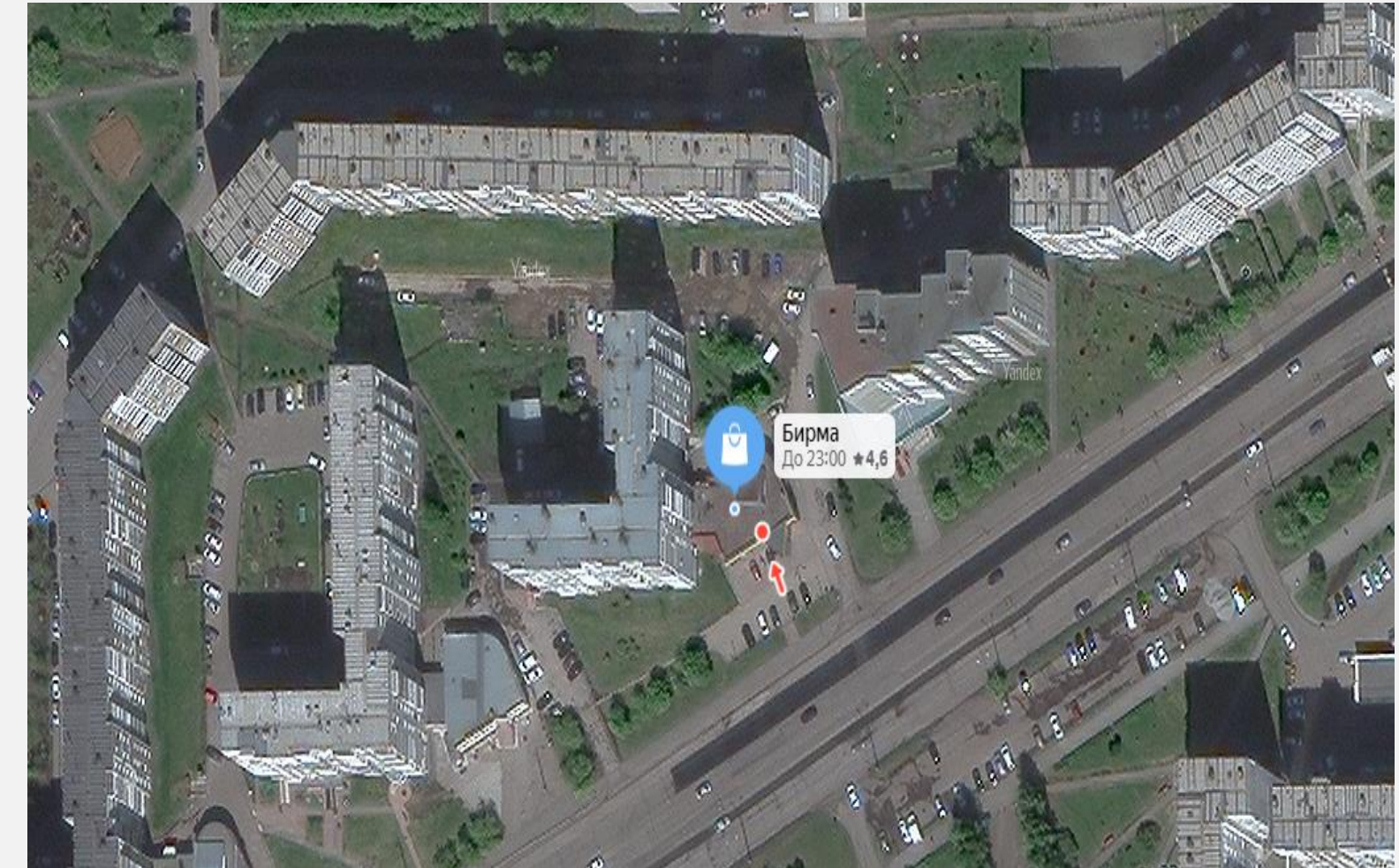


Регион: г. Кемерово

Район: Центральный

Адрес: Проспект Молодежный, д. 4г

Типичное использование земельного участка: Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



Вид: Земельный участок

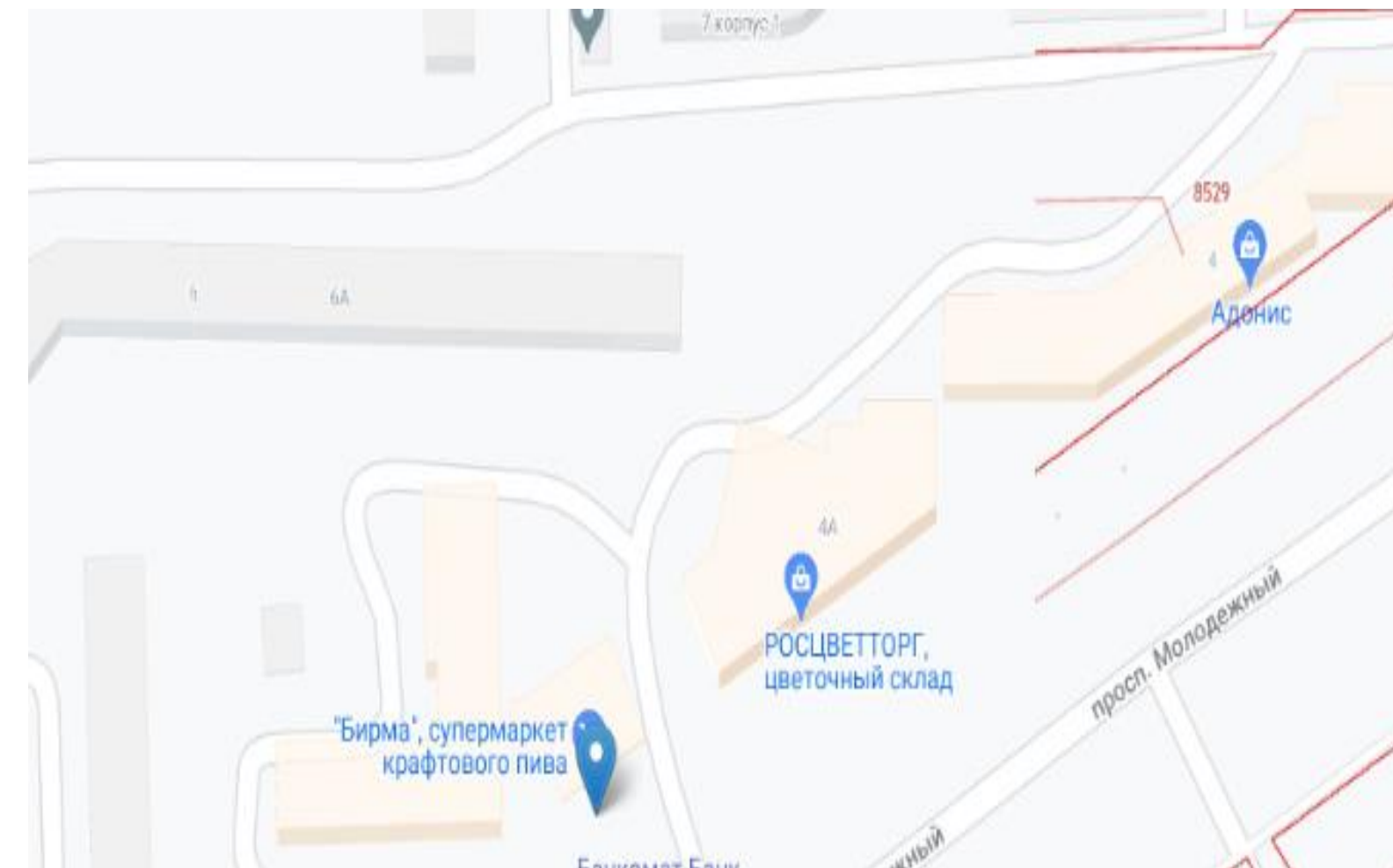
Площадь: 771 кв. м.

Кад. номер: 42:24:0101051:7468

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование: под предприятия общественного питания

Статус: ранее учтенный



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

нежилое помещение, расположенное на первом этаже 10-ти этажного многоквартирного жилого дома

Вид использования:	магазин разливных напитков.
Адрес:	г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4 пом. 2.
Общая площадь:	52,4 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Мягова Владимира Александровича.
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	2,54 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	магазины расположены в зоне высокого пешеходного трафика на первой линии плотной жилой застройки, имеют отдельный вход с улицы.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, аренда.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 3

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион:

г. Кемерово

Район:

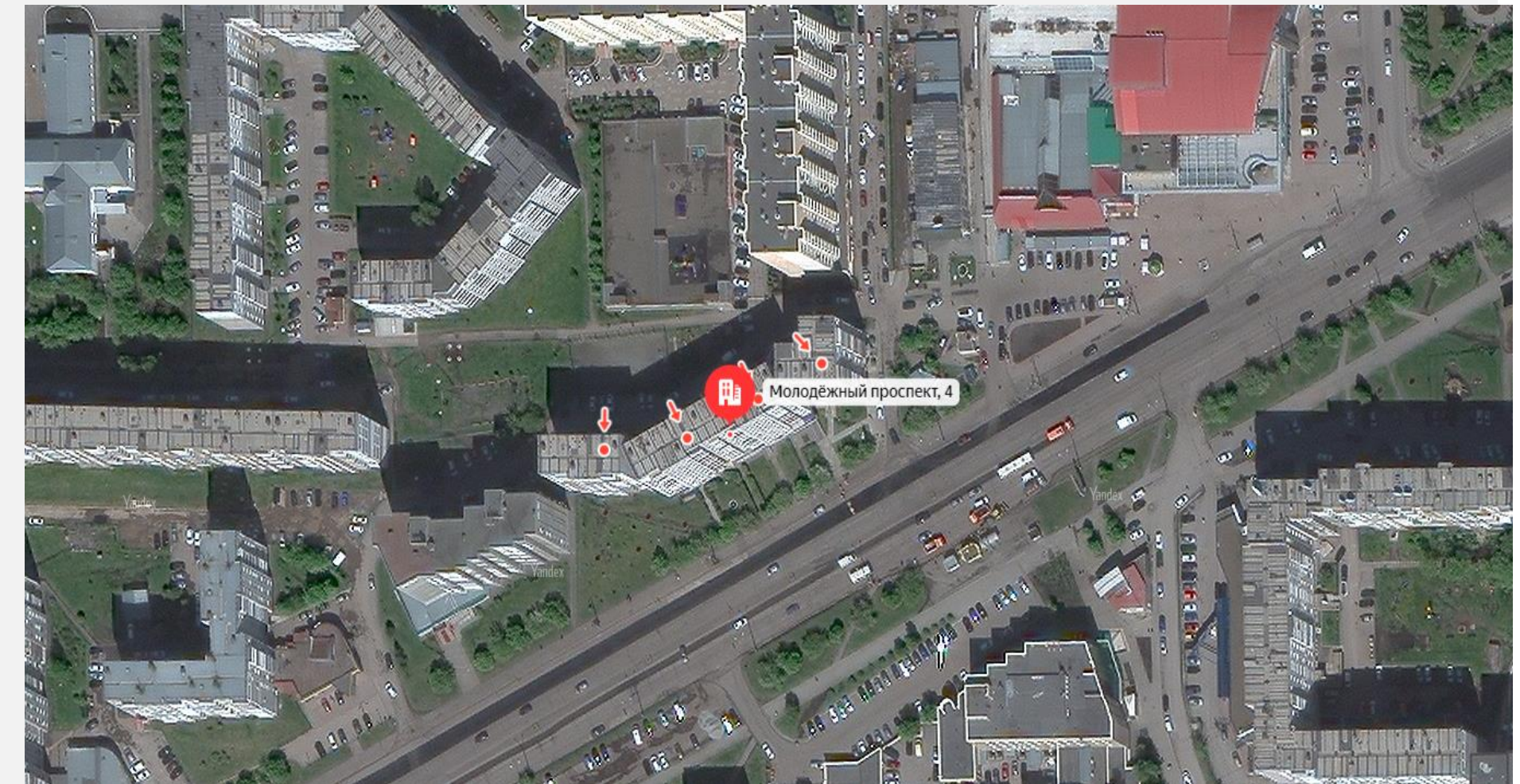
Центральный

Адрес:

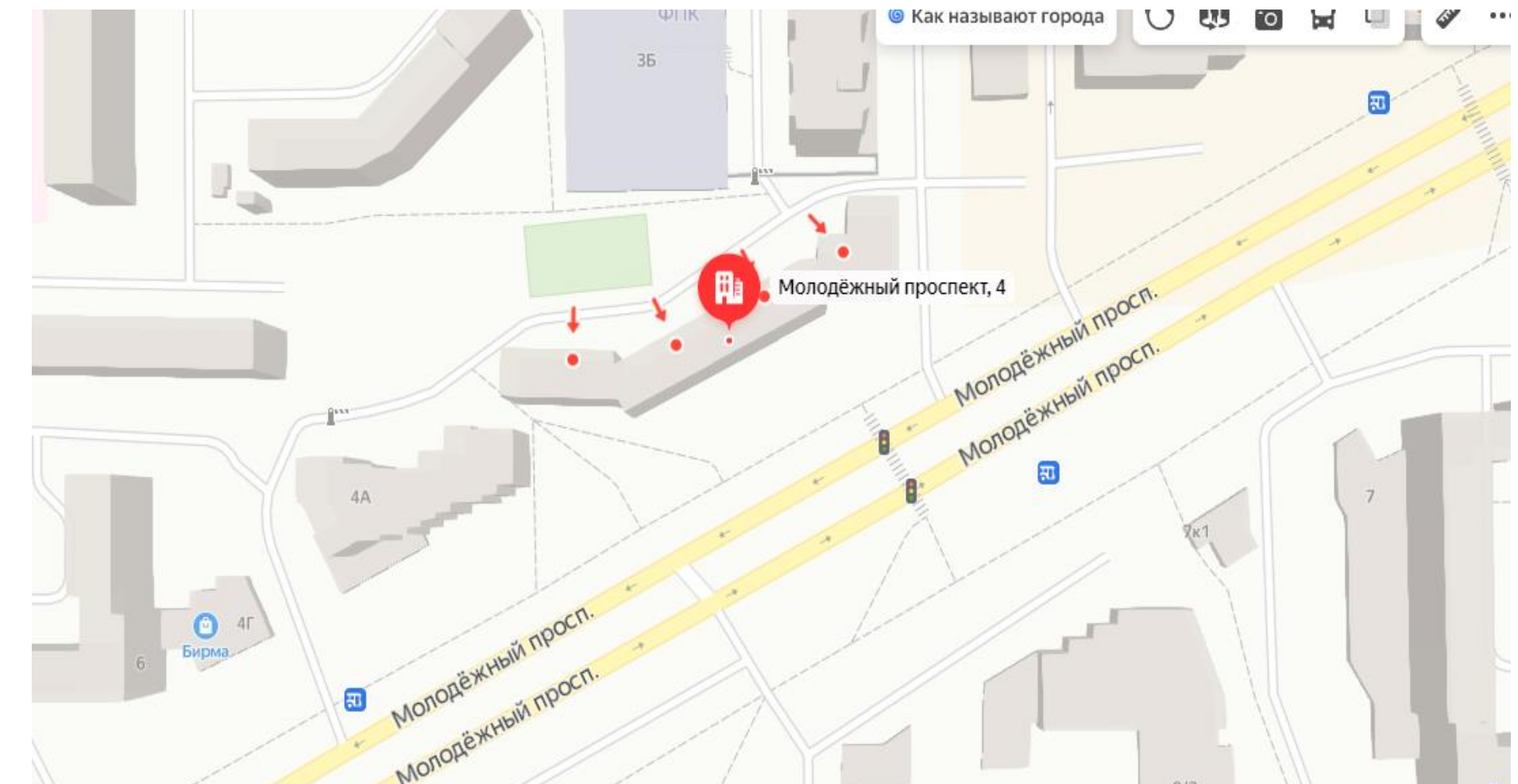
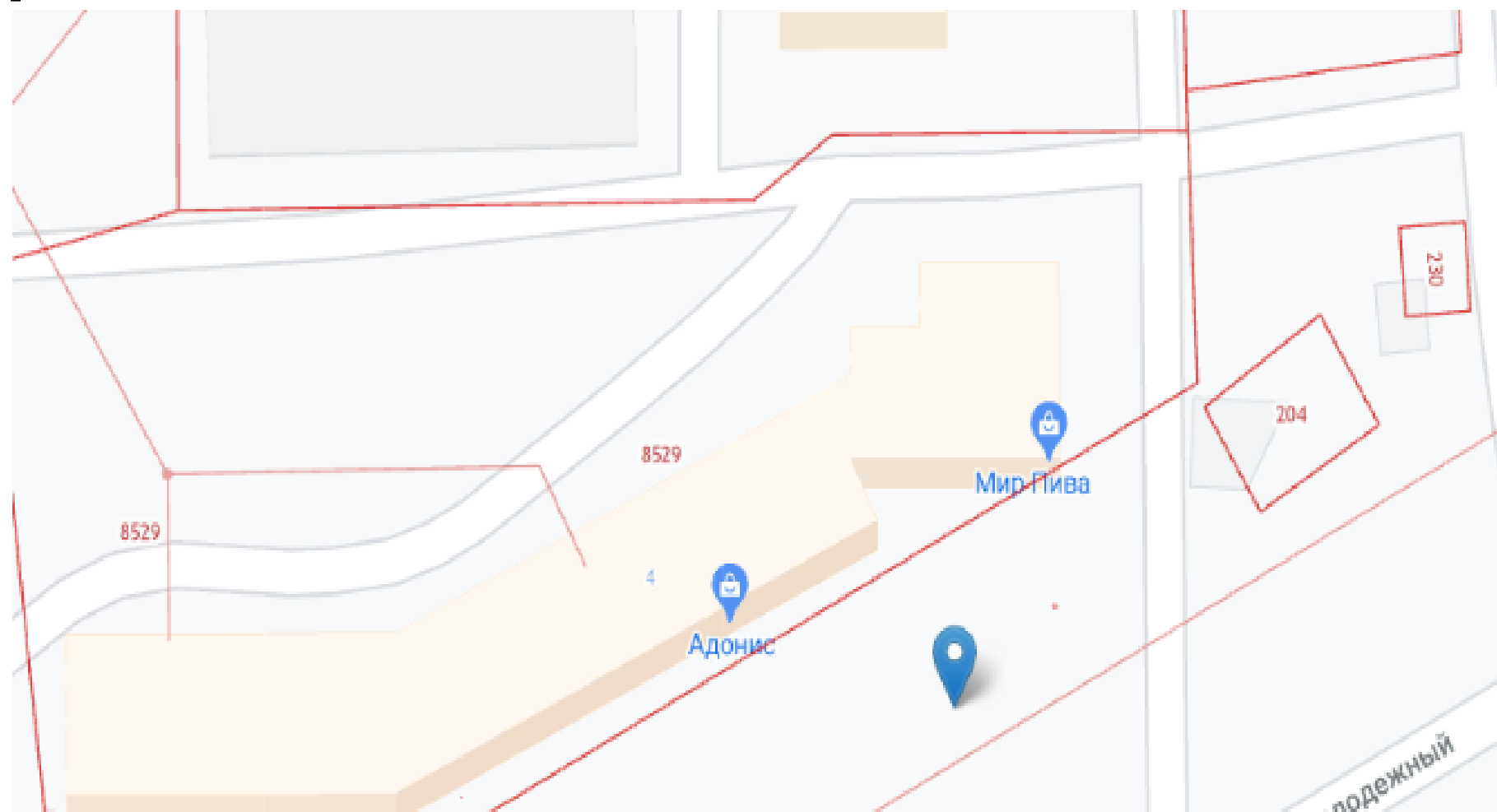
Проспект Молодежный д. 4, пом. 2.

**Типичное
использование
земельного участка:**

Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4

нежилое помещение, расположенное на первом этаже 5-ти этажного многоквартирного жилого дома

Вид использования:	магазин разливных напитков.
Адрес:	г. Кемерово, ул. Веры Волошиной, д. 16, пом. 2.
Общая площадь:	61,5 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Мягова Владимира Александровича.
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	2,8 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	магазины расположены в зоне высокого пешеходного трафика на первой линии плотной жилой застройки, имеют отдельный вход с улицы.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, аренда.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 4

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион:

г. Кемерово

Район:

Центральный

Адрес:

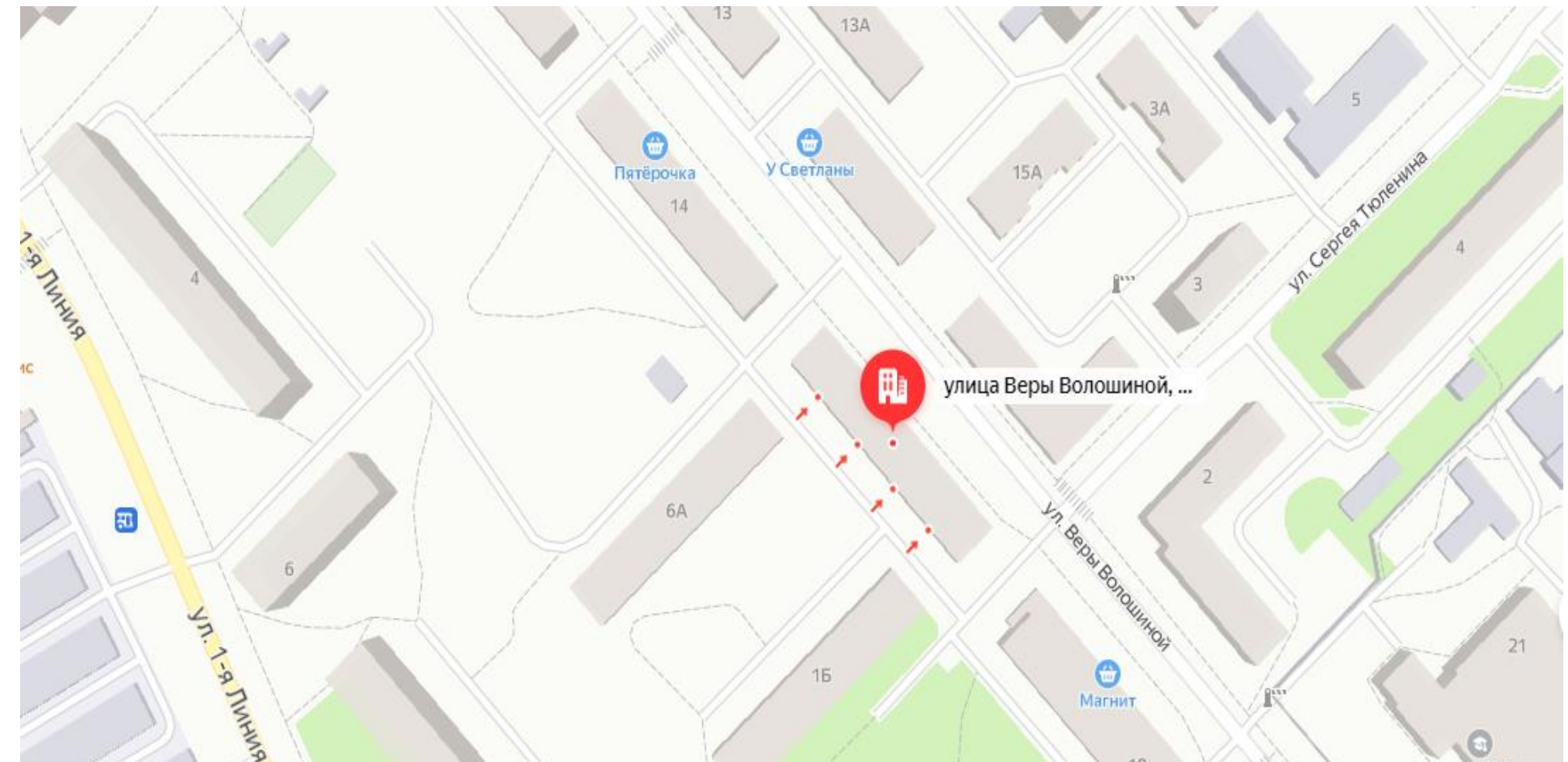
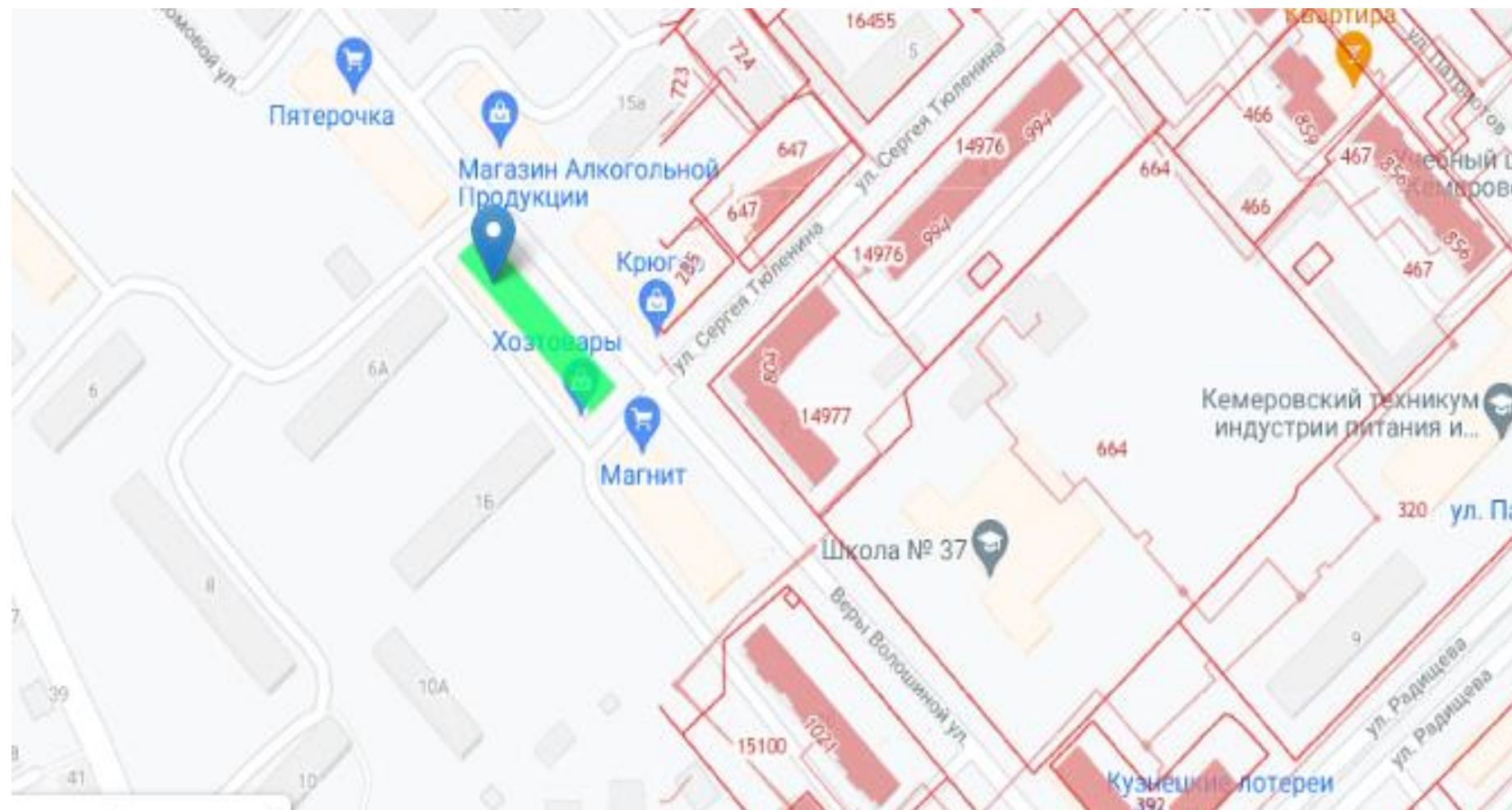
ул. Веры Волошиной, д. 16, пом. 2.

**Типичное
использование
земельного участка:**

Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 5

нежилое помещение, расположенное на первом этаже 10-ти этажного многоквартирного жилого дома

Вид использования:	магазин разливных напитков.
Адрес:	г. Кемерово, проспект Шахтеров, д. 72.
Общая площадь:	50,1 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность залогодателя - ООО «СЕРБИКА» (ИНН 4205134549).
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	2,69 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	магазины расположены в зоне высокого пешеходного трафика на первой линии плотной жилой застройки, имеют отдельный вход с улицы.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, аренда.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 5

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион: г. Кемерово

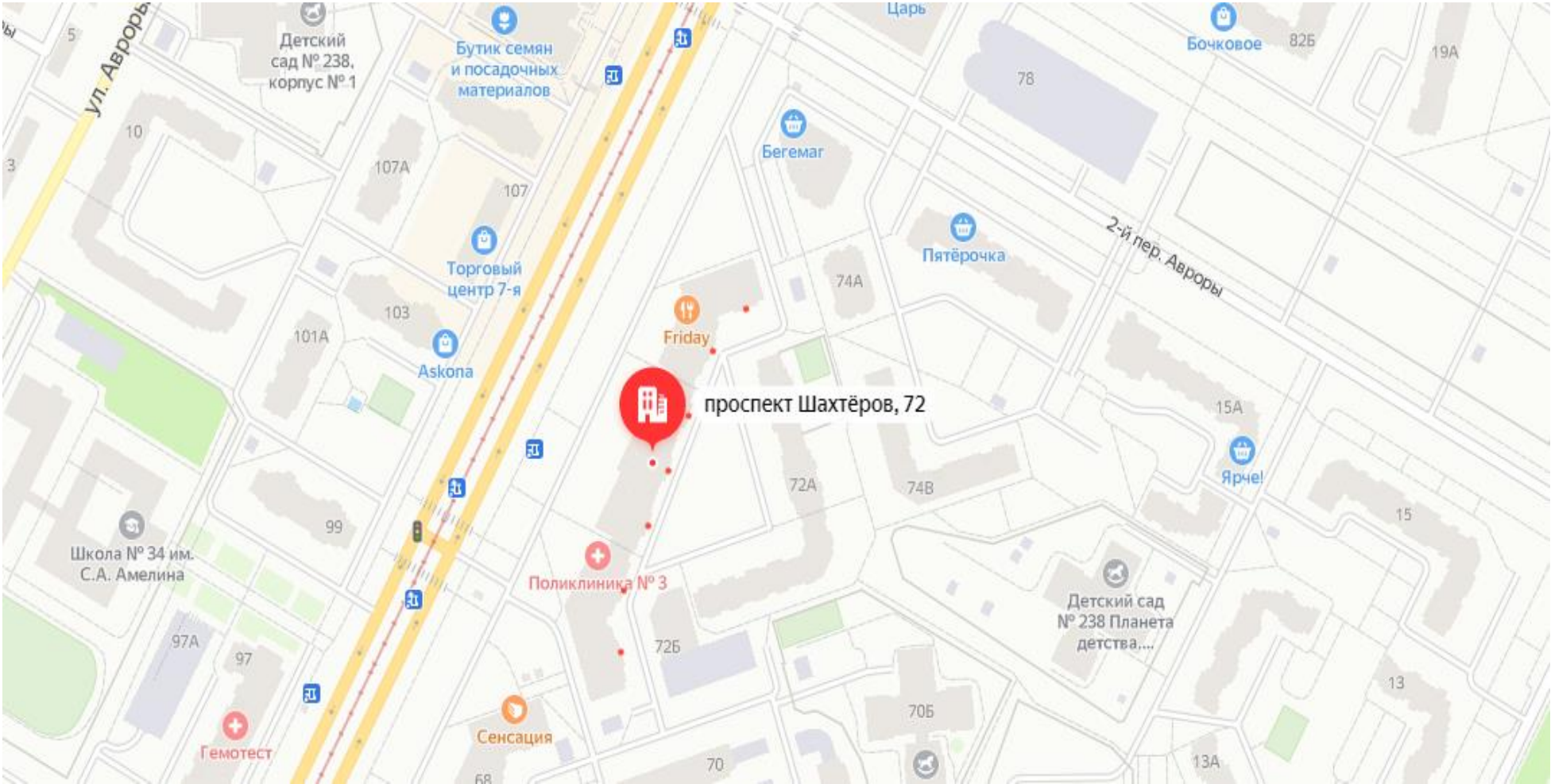
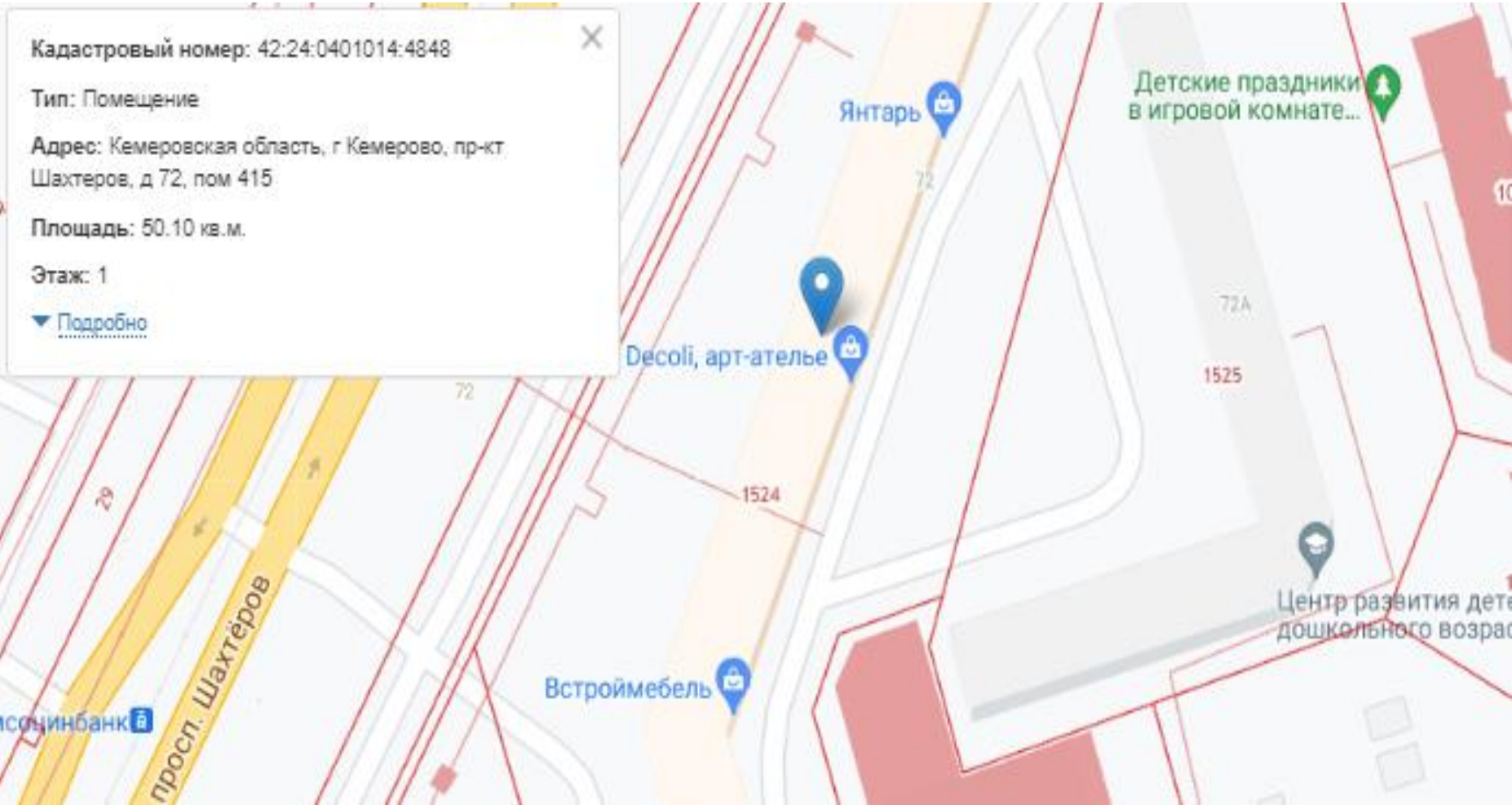
Район: Кировский

Адрес: проспект Шахтеров, д. 72

Типичное использование земельного участка: Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 6

нежилое помещение, расположенное на первом этаже 5-ти этажного многоквартирного жилого дома

Вид использования:	магазин разливных напитков.
Адрес:	г. Кемерово, проспект Октябрьский, д. 73.
Общая площадь:	47 кв. м.
Состояние:	хорошее, ремонт не требуется.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность залогодателя - ООО «СЕРБИКА» (ИНН 4205134549).
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	2,47 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	магазины расположены в зоне высокого пешеходного трафика на первой линии плотной жилой застройки, имеют отдельный вход с улицы.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, аренда.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 6

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион:

г. Кемерово

Район:

Ленинский

Адрес:

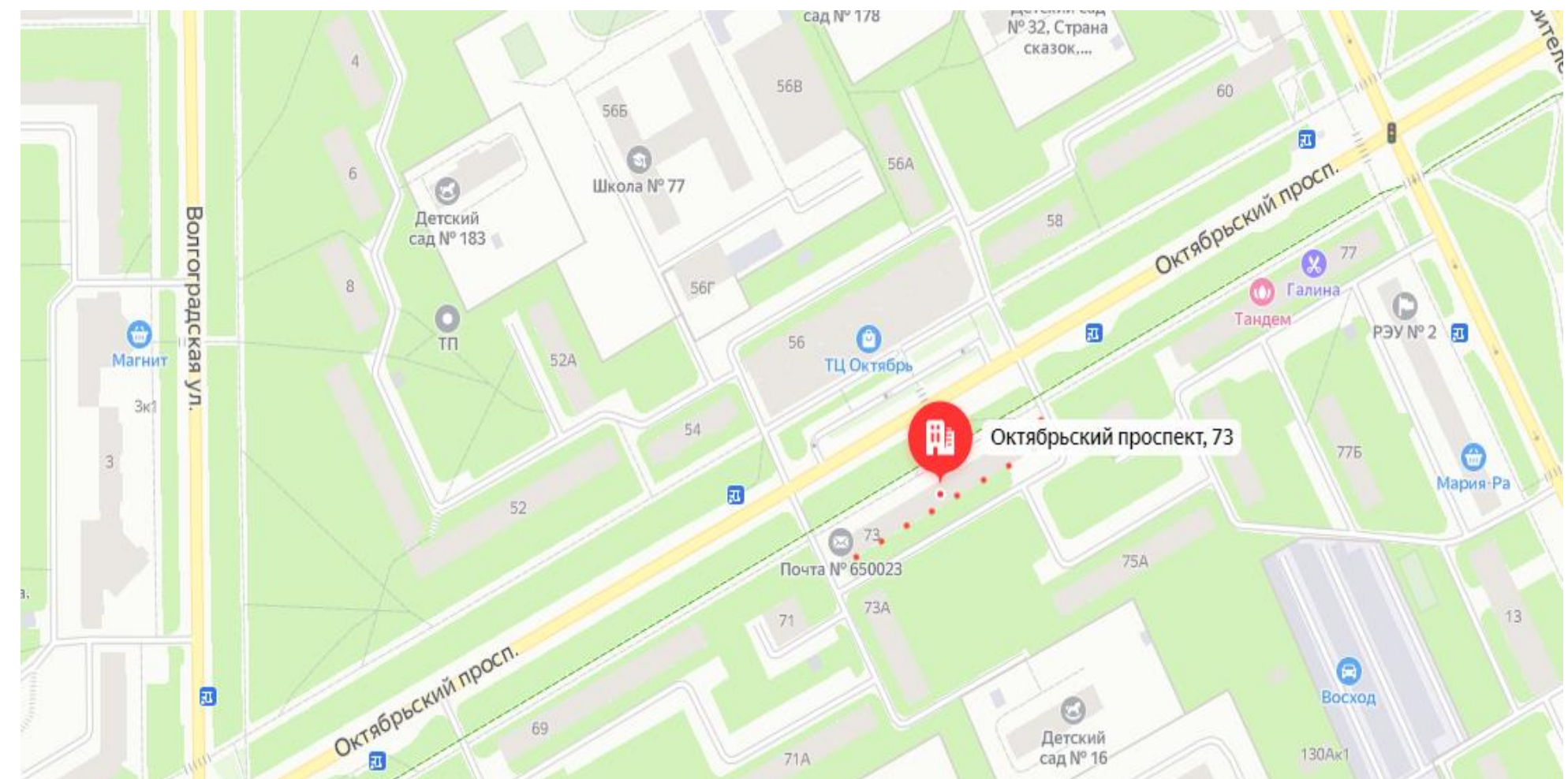
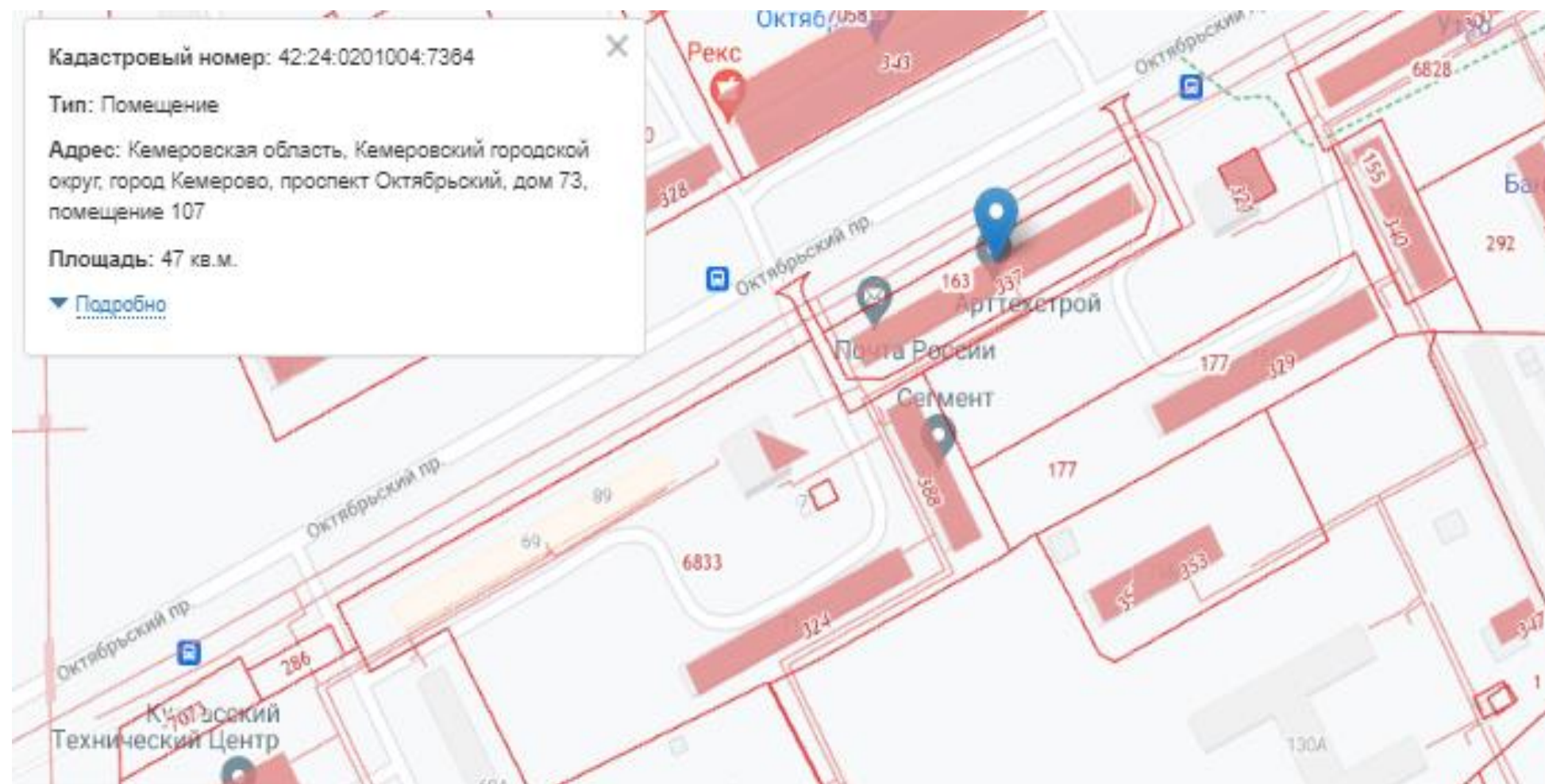
проспект Октябрьский, д. 73

**Типичное
использование
земельного
участка:**

Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 7

складской комплекс, состоящий из трех одноэтажных зданий, расположен на трех земельных участках, общей площадью 18 341 кв. м. и незастроенный земельный участок площадью 18 551 кв. м.

Вид использования:	складское хранение.
Адрес:	г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41.
Общая площадь:	3 634,1 кв. м, в том числе: ж/д склад РСЦ - 3 201,1 кв. м., склад тент. – 372 кв. м., депо для локомотива – 61 кв. м.
Состояние:	хорошее, возможен частичный ремонт.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение.
Права на объект:	собственность залогодателя - ООО «СЕРБИКА» (ИНН 4205134549).
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	19,72 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	объект располагается в районе торговой и промышленной застройки. На территории проходит железнодорожный путь необщего пользования, протяженностью ~ 1 км, примыкающий к станции Кемерово-Сортировочная. Площадь участков позволяет организовать бизнес в сфере производства, складской логистики и т.п. В непосредственной близости располагаются крупные торговые центры, которые могут нуждаться в организации складского хранения продукции рядом с торговыми точками.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: производство, складской, арендный бизнес и т.д.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 7

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



Регион: г. Кемерово

Район: Ленинский

Адрес: ул. Терешковой, д. 41

Типичное использование земельного участка: Торговая и промышленная застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



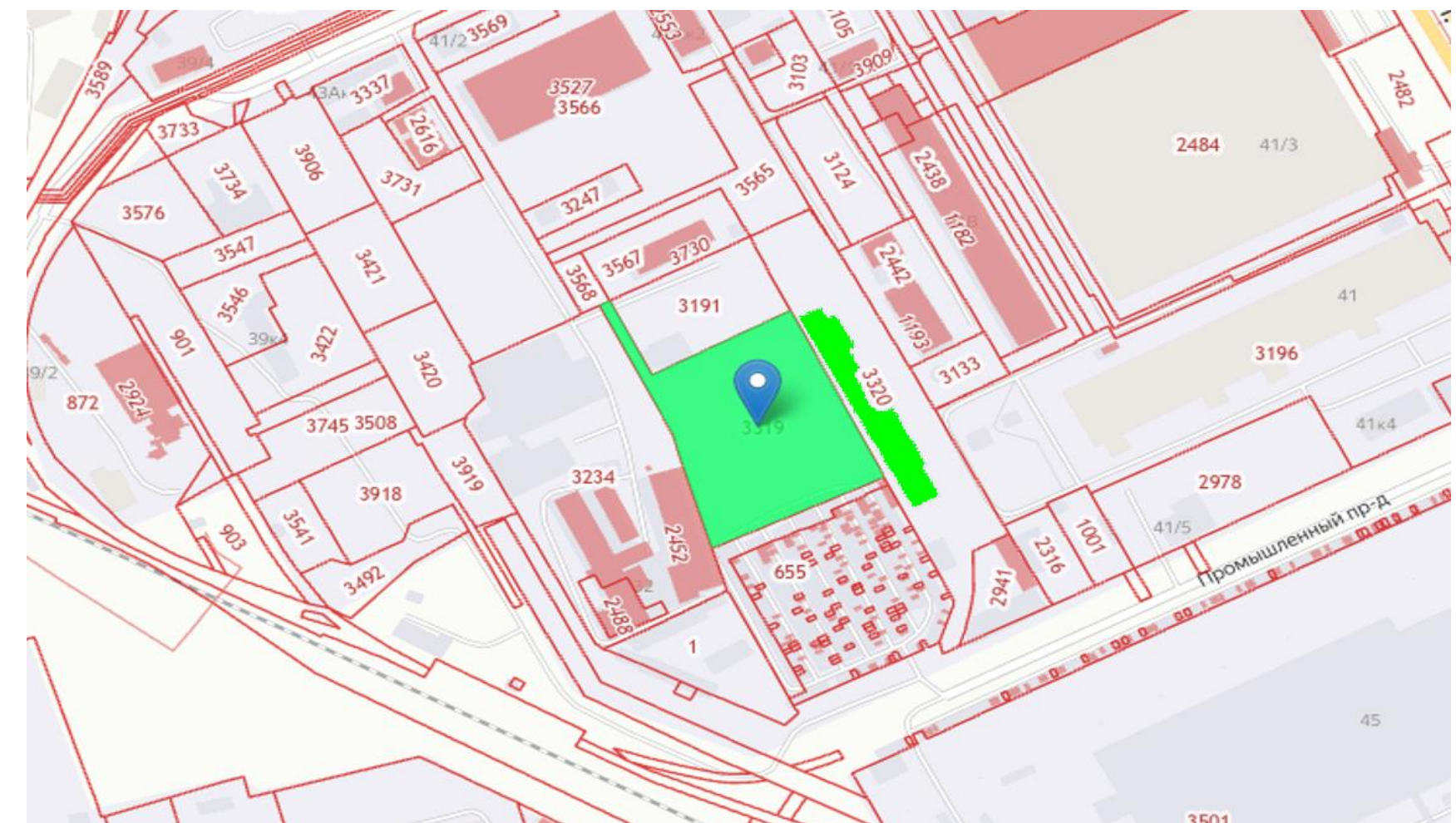
Вид: Земельные участки

Площадь: 18 341 и 18551 кв. м.

Категория: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для производственной базы

Статус: учтенные



ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 8

11 нежилых помещений расположенный в подвале и на 3-5 этажах многоквартирного жилого дома. Помещение гаража, в виде пристройки к дому.

Вид использования:	используются по назначению (офис, склад).
Адрес:	г. Кемерово, проспект Советский, д. 61.
Общая площадь:	1 717,1 кв. м.
Состояние:	среднее, требуется проведение косметического ремонта.
Коммуникации:	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
Права на объект:	собственность бенефициара должника - Мягова Владимира Александровича.
Обременения:	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
Стоимость:	39,2 млн. руб., с НДС.
ПРЕИМУЩЕСТВА	расположен на одной из главных улиц города. Район является привлекательным для размещения недвижимости коммерческого назначения.
Потенциал:	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: складской и арендный бизнес и т.д.
Срок окупаемости :	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 8

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

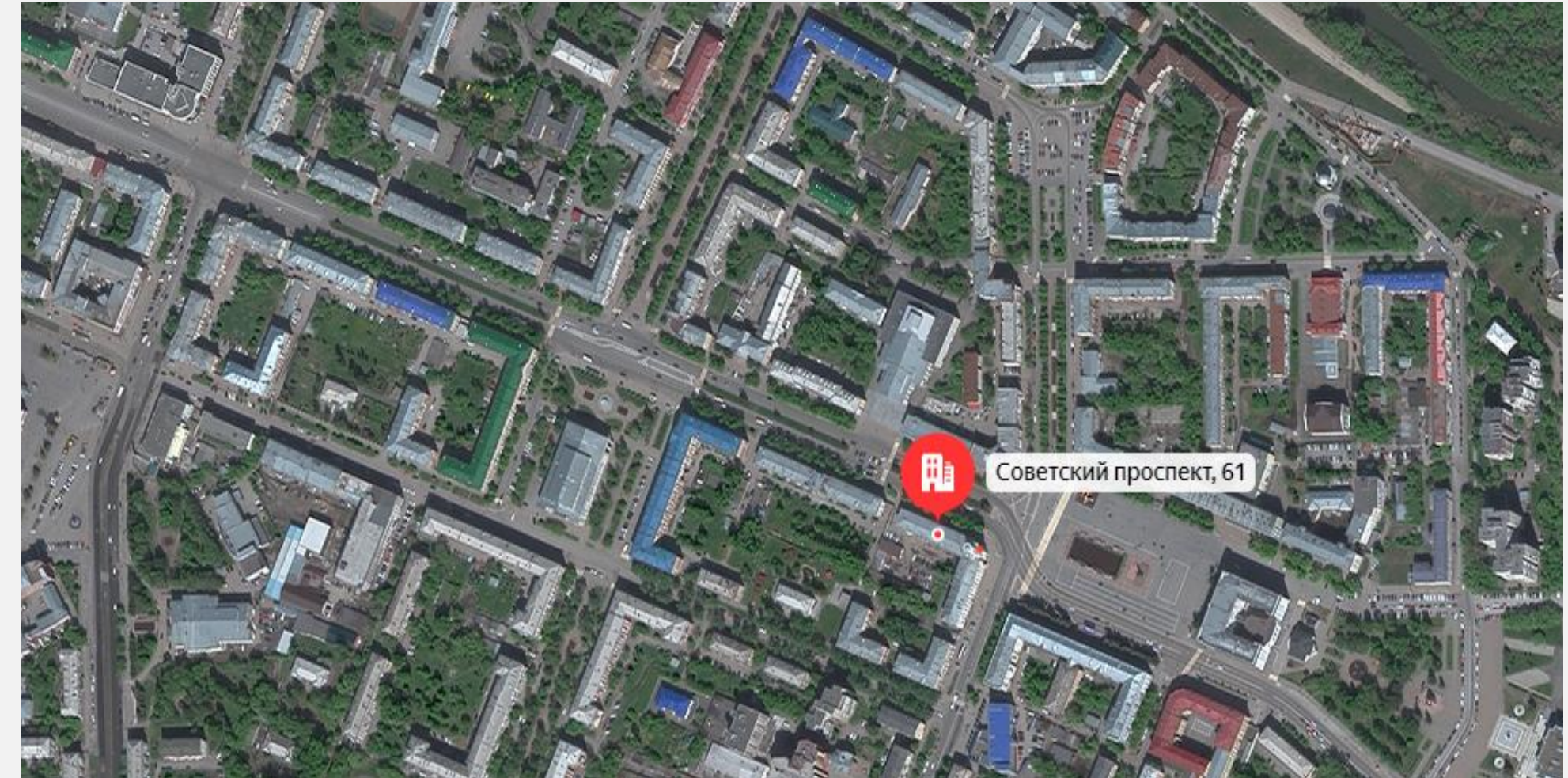


Регион: г. Кемерово

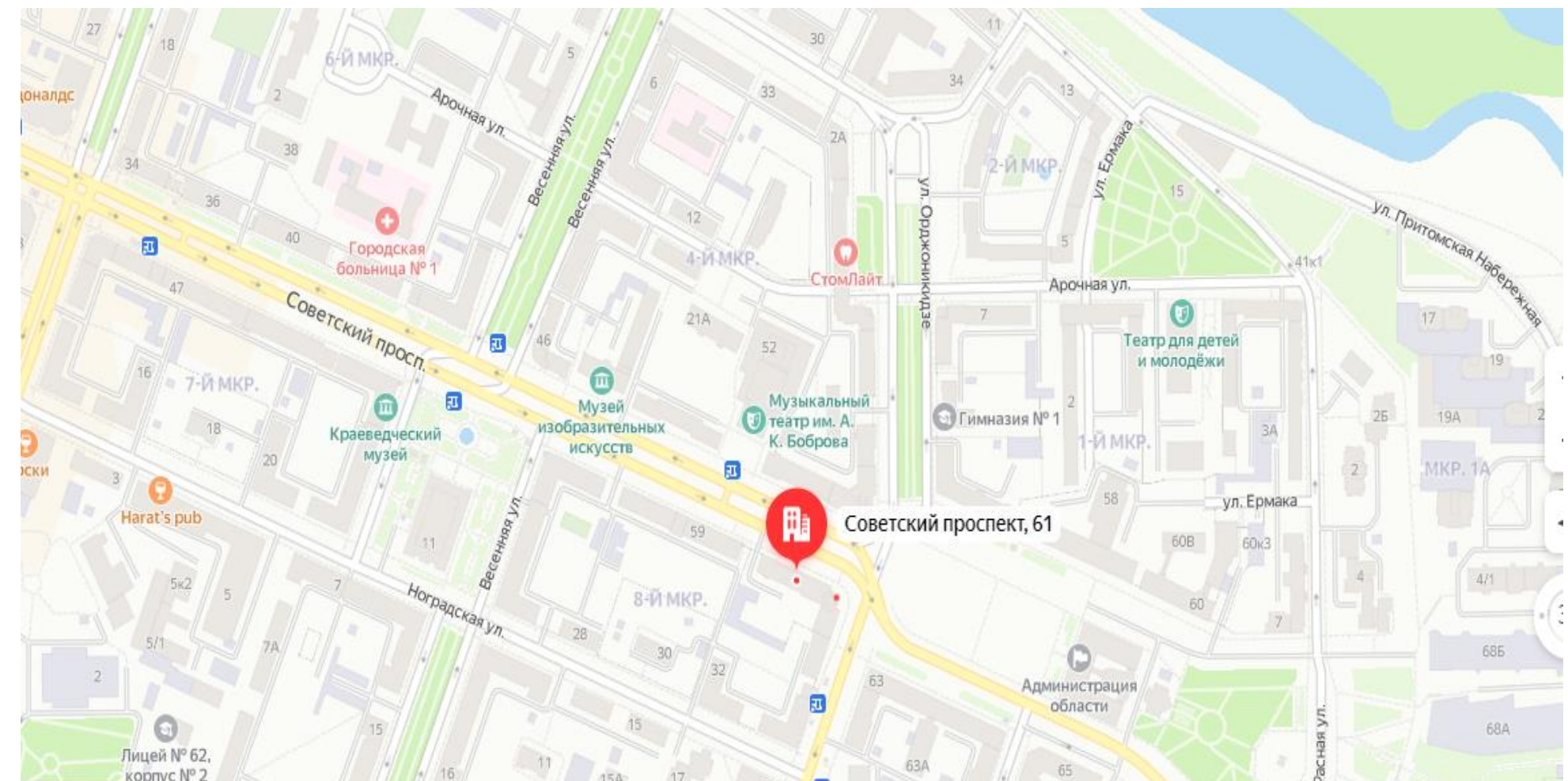
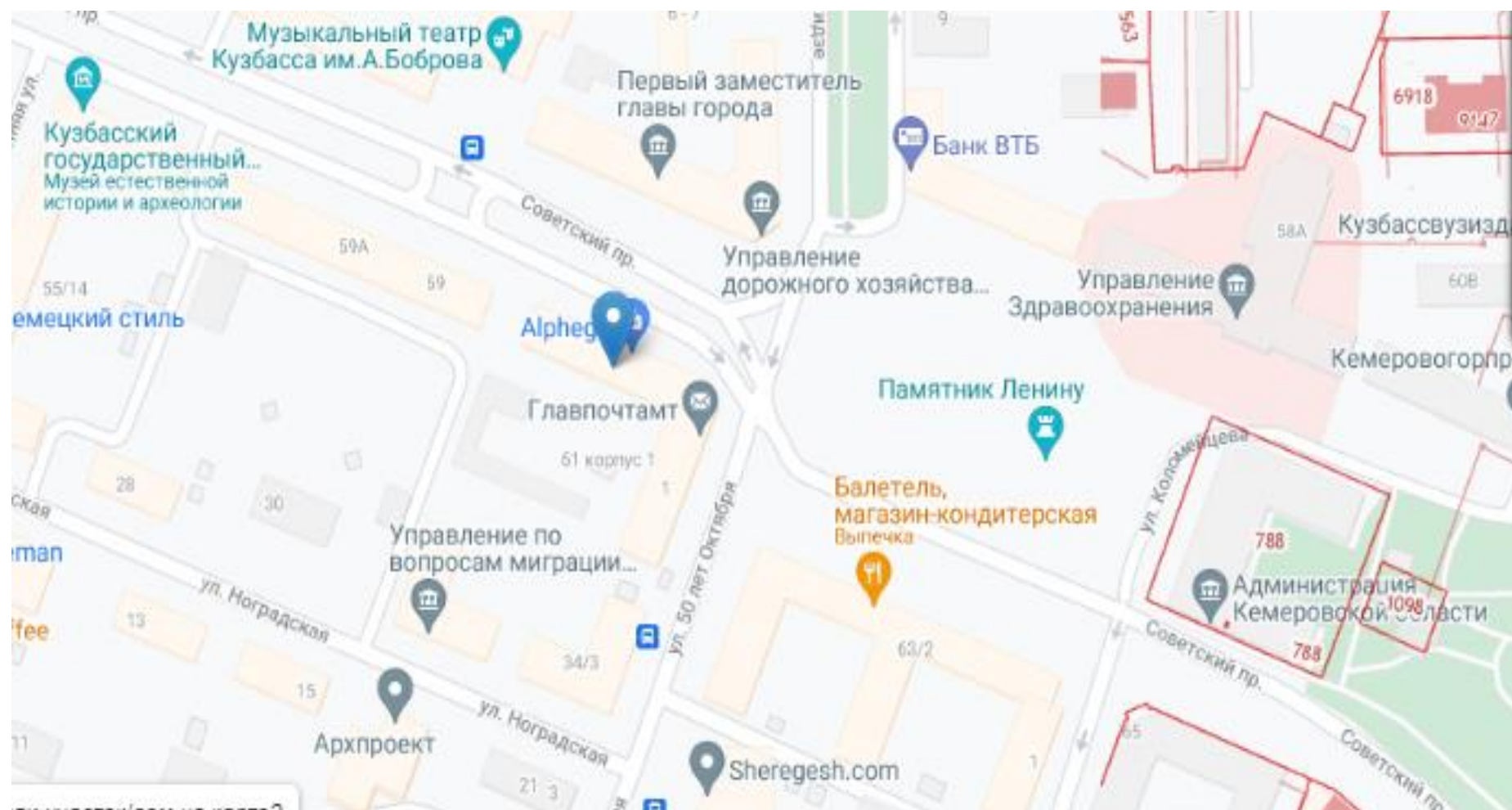
Район: Центральный

Адрес: проспект Советский, д. 61.

**Типичное
использование
земельного
участка:** Жилая застройка



СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



ПОТЕНЦИАЛ

Действующий многопрофильный бизнес

Группа компаний «Калинкино»

Узнаваемость бренда

Перспективы развития

Собственное производство пива и безалкогольных напитков, сеть кафе под своим брендом, арендный бизнес, все направления функционируют и генерируют постоянный доход

Это сеть специализированных розничных магазинов под брендами «Калинкино» и «Мир Пива», состоящая из магазинов партнёров и франшизы. На сегодняшний день объединенная сеть насчитывает более 200 магазинов в Кемеровской и Новосибирской областях.

Пивоваренный завод открыт в 1996 году, продукцию «Калинкино» знают и ценят за высокое качество не только в Кемеровской области. В 2018 г. на XXVII Международном Форуме ПИВО`18 в Сочи, три сорта пива завода «Калинкино» стали победителями по результатам дегустационной комиссии.

Возможность реализации новых бизнес идей на собственных свободных земельных участках: производство, склады, коммерческая недвижимость под сдачу в аренду и т.д. Расширение географии присутствия бренда «Калинкино», за счет развития направления франчайзинга. Повышение узнаваемости бренда кафе «Бирма», за счет развития направления доставки еды и напитков.



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 1.

КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПРОМЫШЛЕНОВСКИЙ Р-Н, Д. КАЛИНКИНО, УЛ. ЛЕСНАЯ, Д. 1



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ МОЛОДЕЖНЫЙ, Д. 4Г.

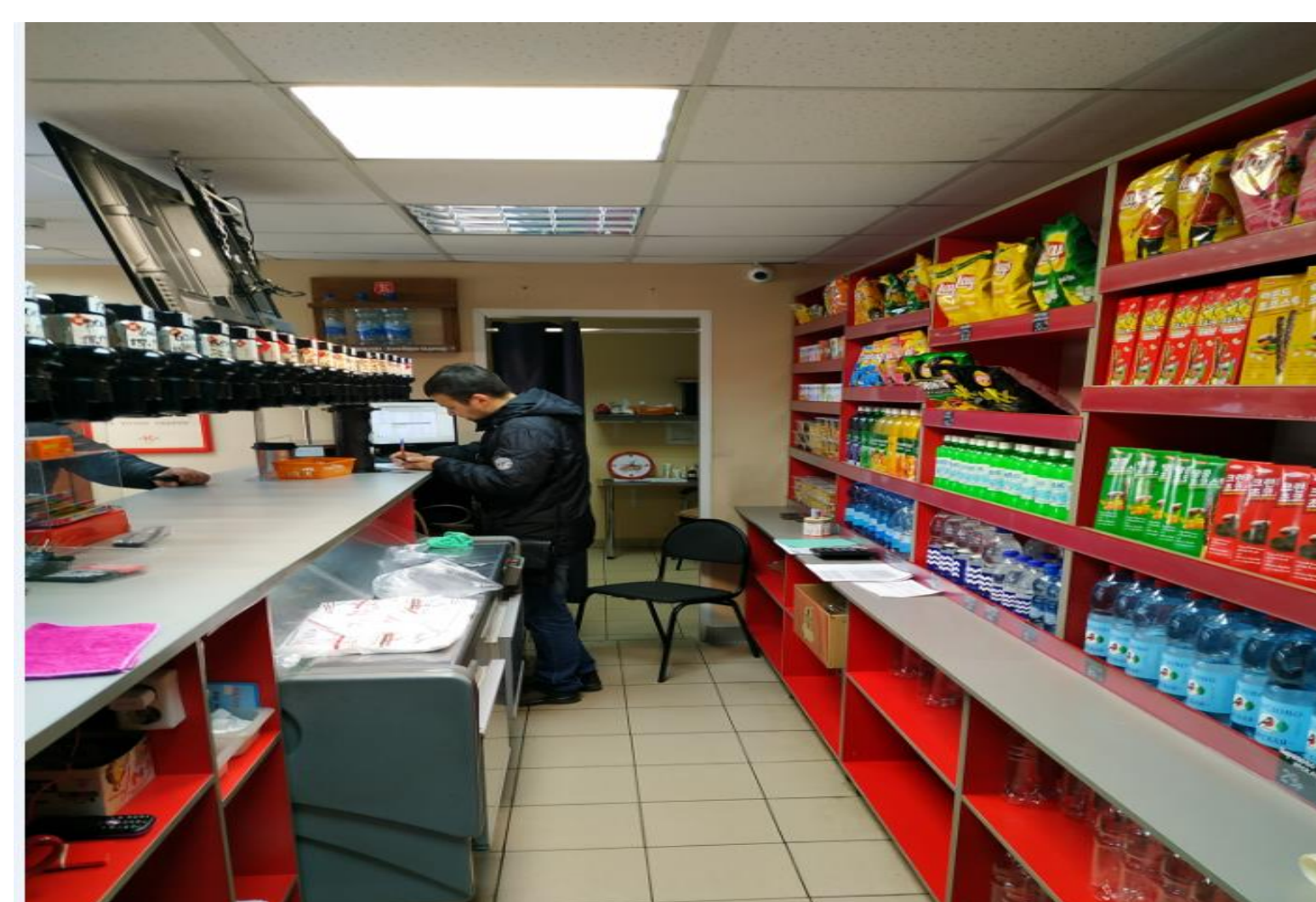


ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3, 4.

Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ МОЛОДЕЖИ, Д. 4, ПОМ. 2.

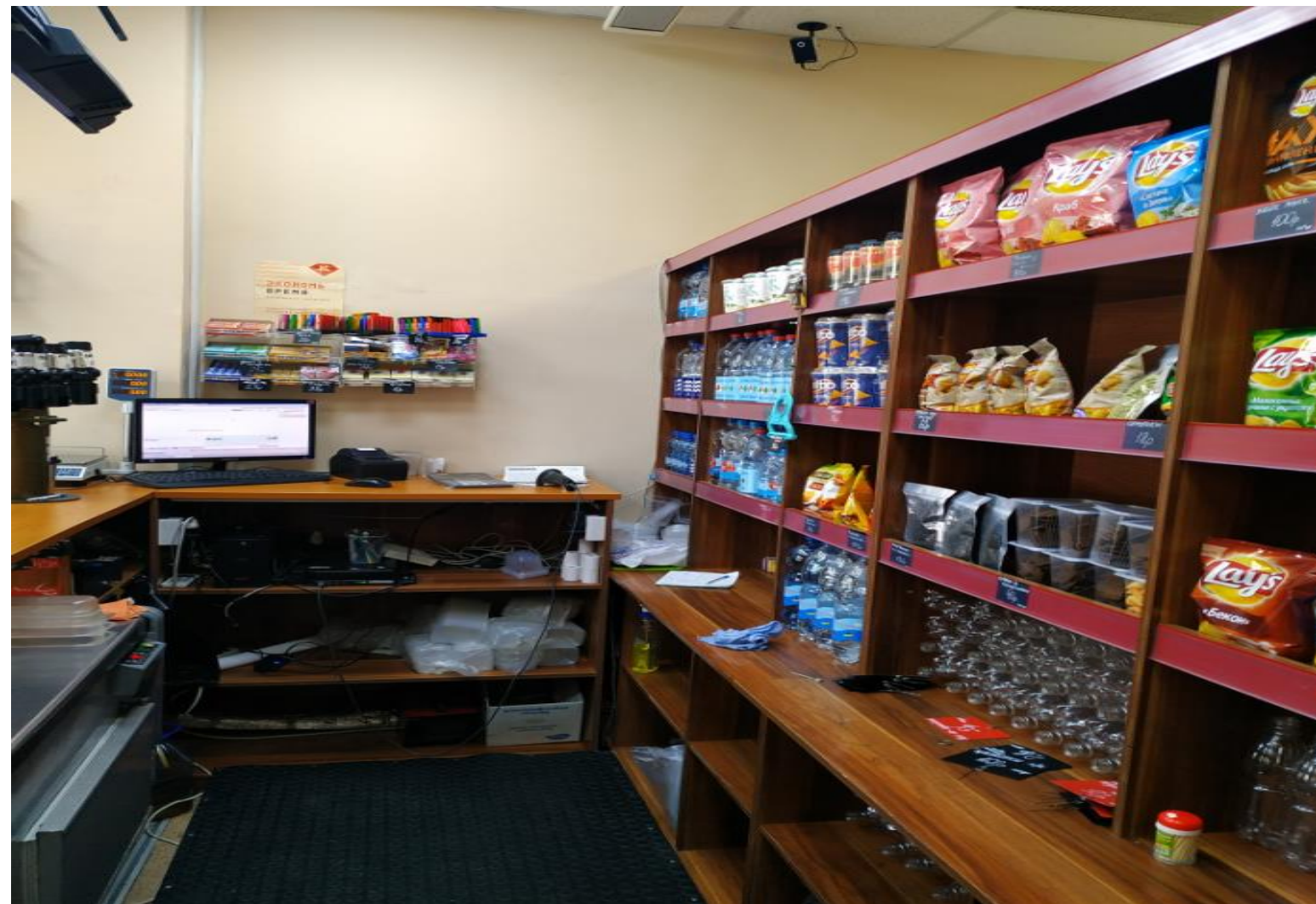
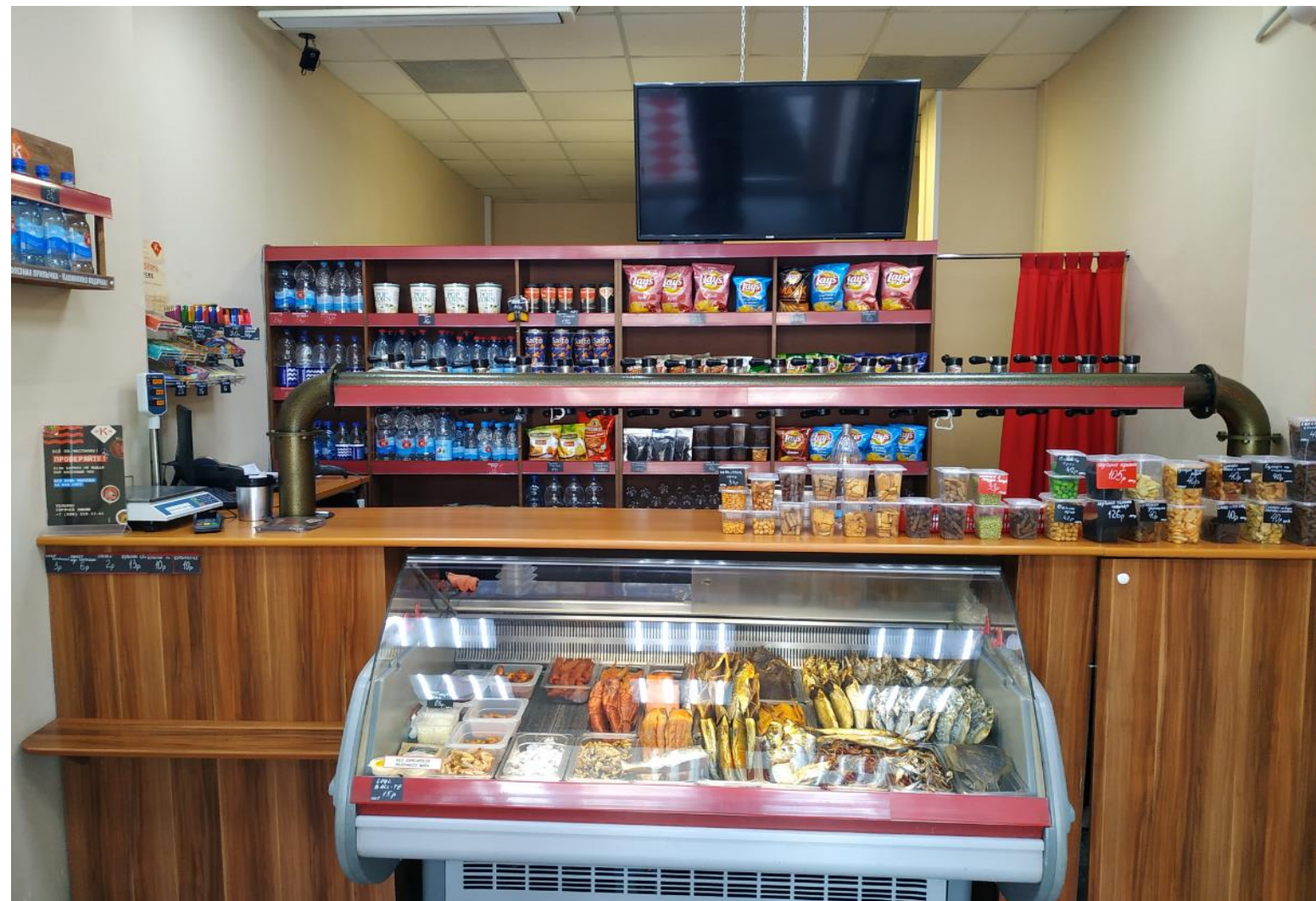


Г. КЕМЕРОВО, УЛ. ВЕРЫ ВОЛОШИНОЙ, Д. 16, ПОМ. 2.



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 5, 6.

Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ ШАХТЕРОВ, Д. 72.



Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ ОКТЯБРЬСКИЙ, Д. 73.



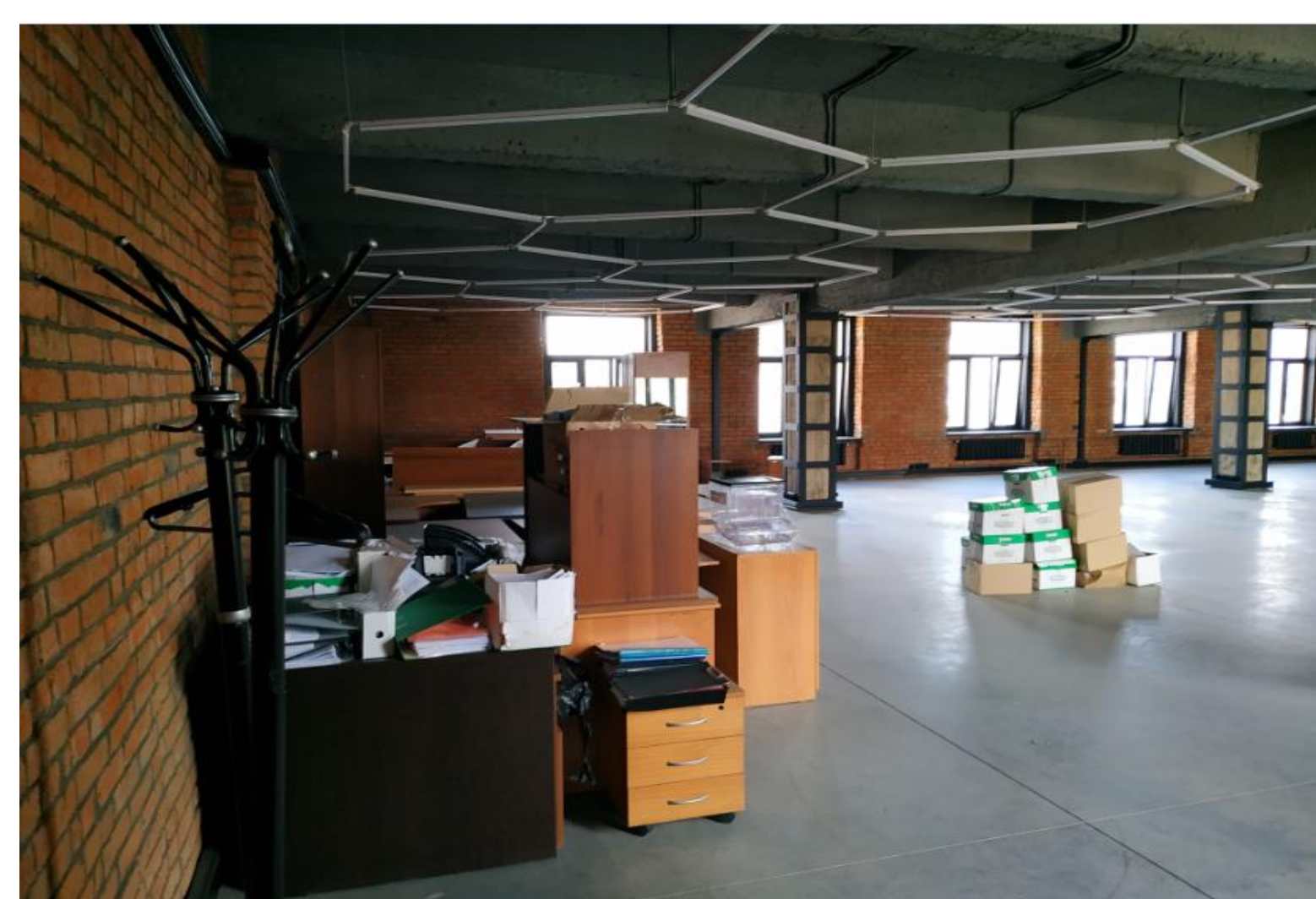
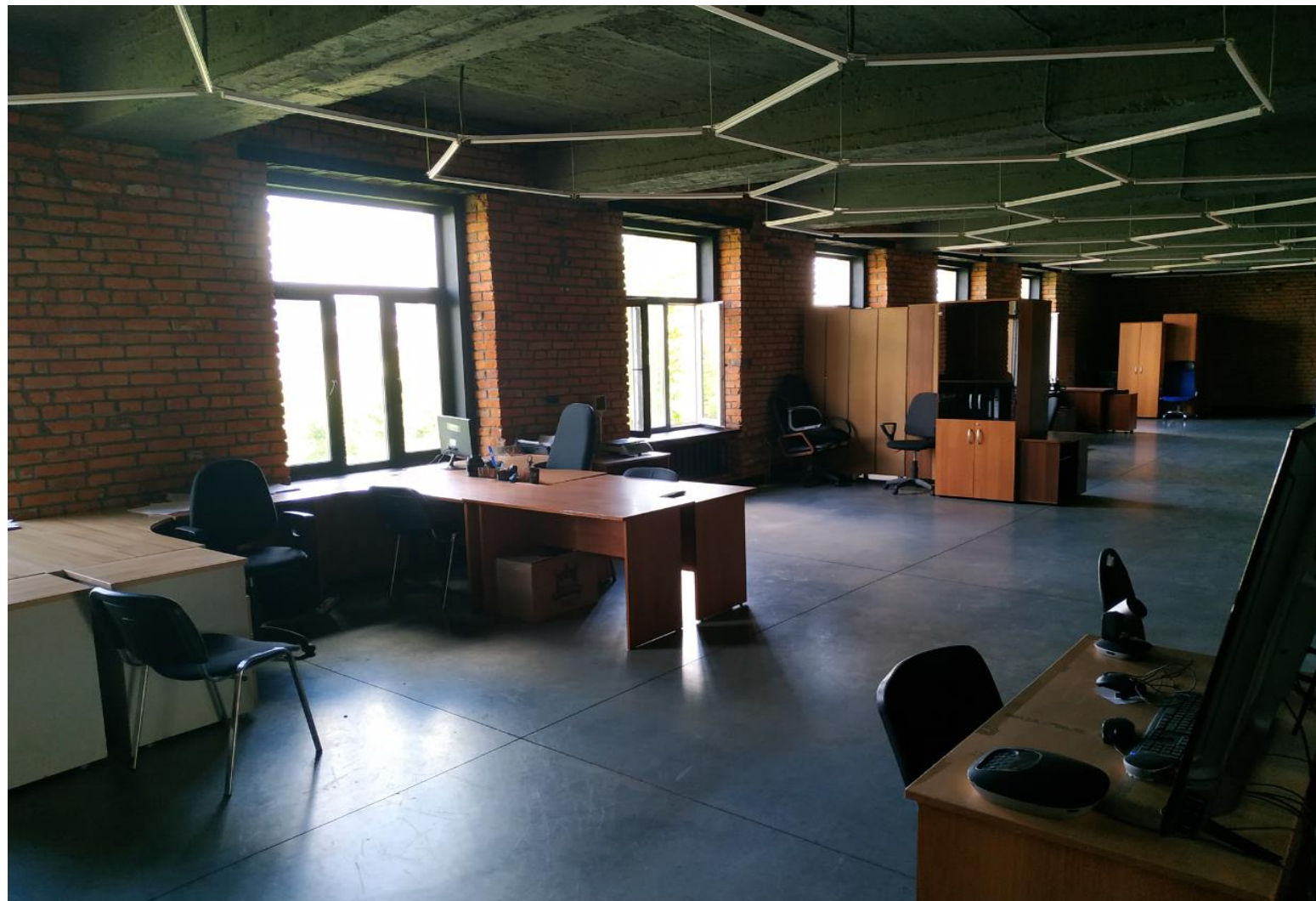
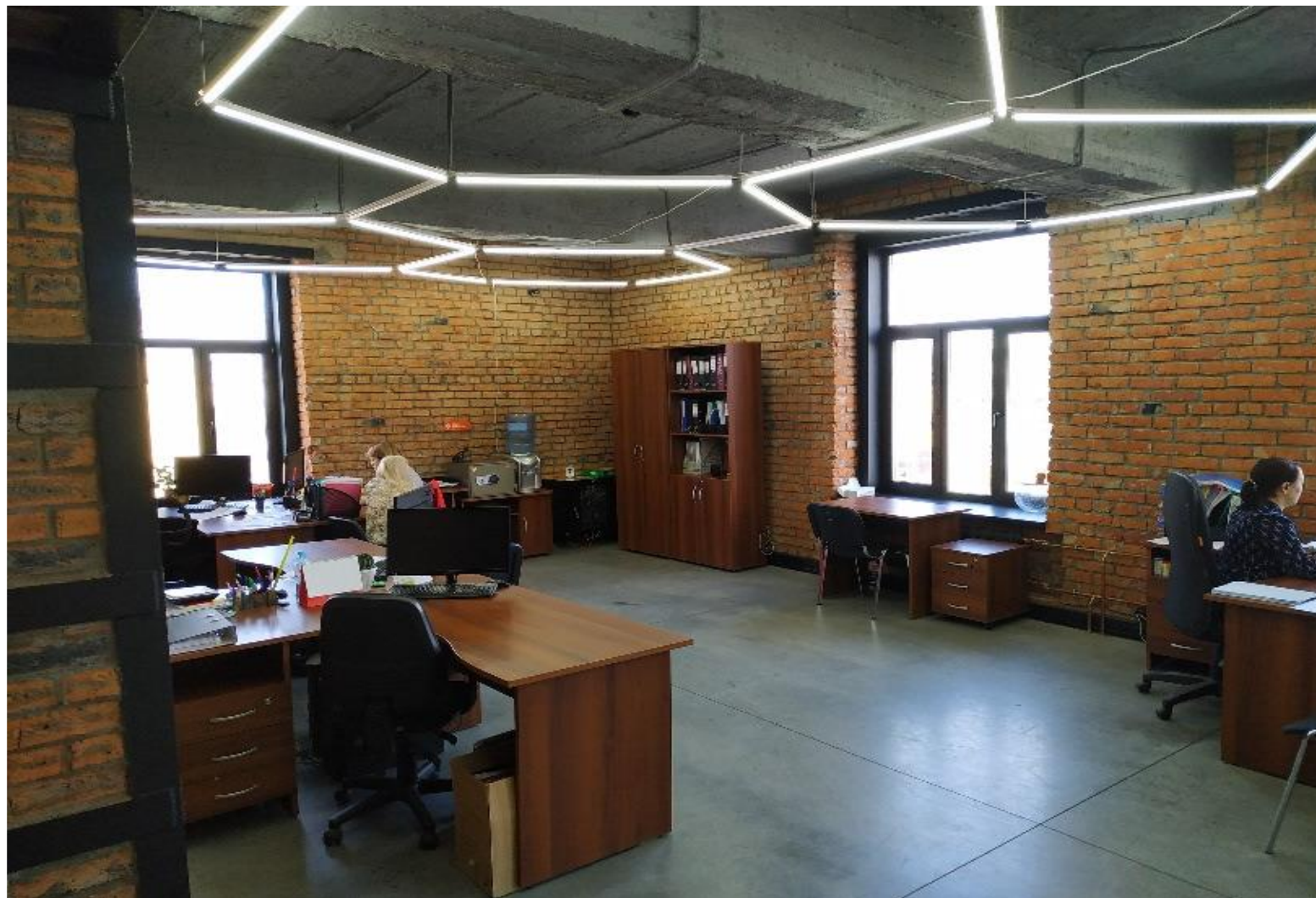
ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 7.

Г. КЕМЕРОВО, УЛ. ТЕРЕШКОВОЙ, Д. 41.



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 8.

Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ, Д. 61 (ОФИС).



ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 8.

Г. КЕМЕРОВО, ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ, Д. 61 (ГАРАЖИ ПОДВАЛ).



КОНТАКТЫ



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

