

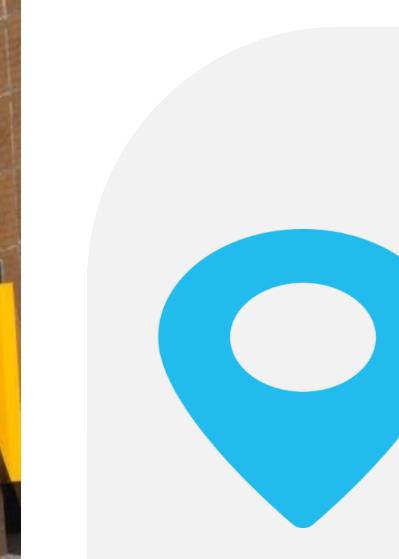
# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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.



# ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Вариант сделки:</b>	заключение договора уступки прав (требований) – цессия долга.
<b>Кредитор:</b>	ПАО Банк «ФК Открытие».
<b>Должник:</b>	ООО «Бавария» (ИНН 4212033206).

## О должнике —

<b>Бенефициар(-ы):</b>	Мягков Владимир Александрович (ИНН 420514635676).
<b>Основной вид деятельности:</b>	Производство и реализация пива, безалкогольных напитков и минеральной воды. Оказание услуг в сфере общественного питания. Сдача в аренду собственной коммерческой недвижимости.
<b>Задолженность*:</b>	278,4 млн. руб.
<b>Статус взыскания:</b>	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).
<b>Цена уступки прав требований</b>	номинальный размер задолженности на дату проведения сделки.

## О залоге —

<b>Описание и стоимость**:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Завод по производству разливных напитков, по адресу: Кемеровская область, д. Калинкино, ул. Лесная, д. 1.</li><li>2. Двухэтажное нежилое здание, по адресу: г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4г.</li><li>3. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4 пом. 2.</li><li>4. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, ул. Веры Волошиной, д. 16, пом. 2.</li><li>5. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Шахтеров, д. 72.</li><li>6. Нежилое помещение, по адресу: г. Кемерово, проспект Октябрьский, д. 73.</li><li>7. Складской комплекс, по адресу: г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41.</li><li>8. 12 нежилых помещений, по адресу: г. Кемерово, проспект Советский, д. 61.</li></ol>
--------------------------------	---



**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.**

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

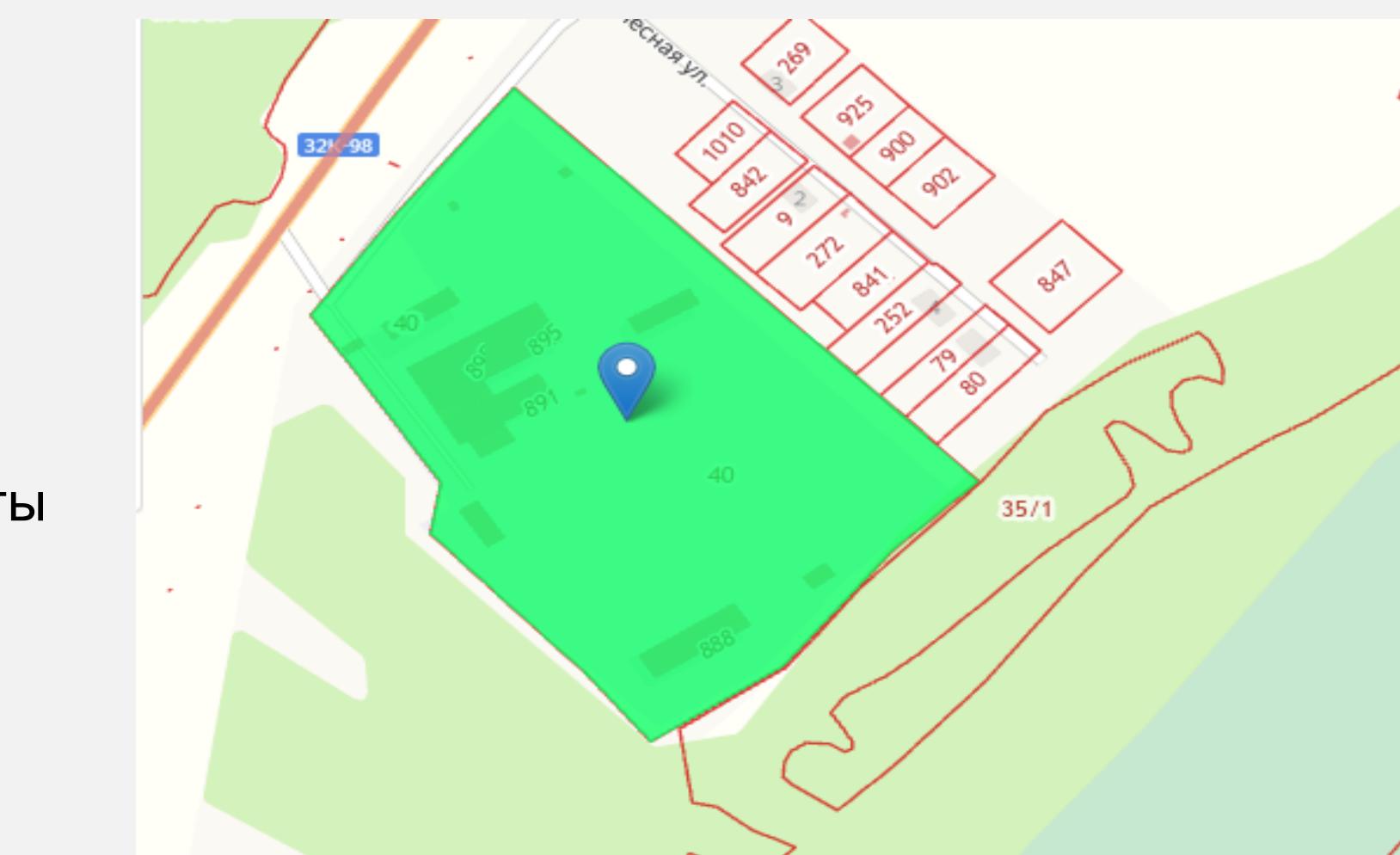
земли населенных пунктов

**Разрешенное  
использование:**

под существующие производственные объекты

**Статус:**

ранее учтенный



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 2

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

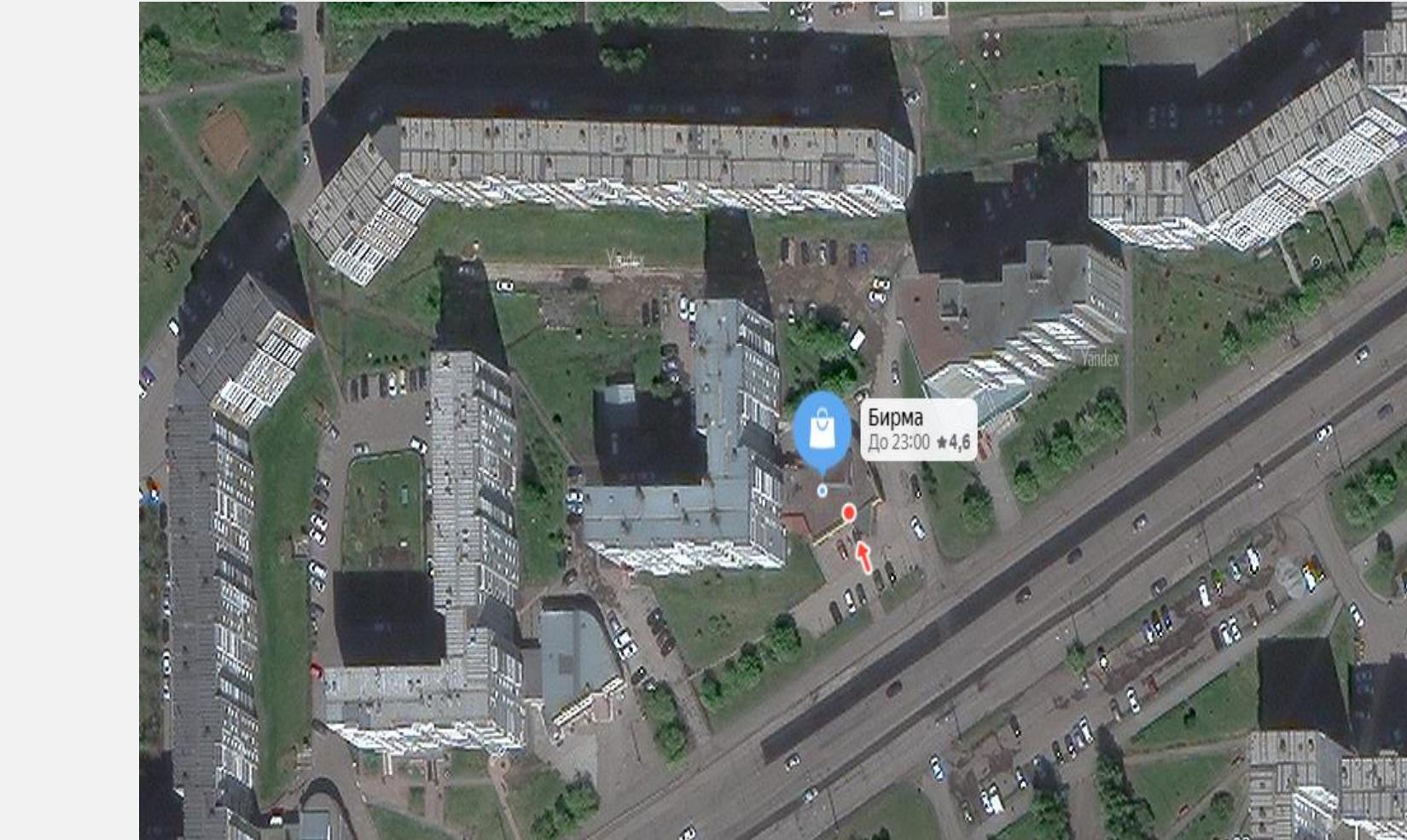
<b>Вид использования:</b>	торговля разливными напитками, услуги общепита.
<b>Адрес:</b>	г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4г.
<b>Общая площадь:</b>	551,7 кв. м.
<b>Состояние:</b>	хорошее, ремонт не требуется.
<b>Коммуникации:</b>	центральные — электричество, водопровод, канализация, отопление.
<b>Права на объект:</b>	собственность бенефициара должника - Мягкова Владимира Александровича.
<b>Обременения:</b>	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
<b>Стоимость:</b>	22,43 млн. руб., в том числе земельный участок 1,94 млн. руб. с НДС.
<b>ПРЕИМУЩЕСТВА</b>	отдельно стоящее здание в зоне высокого пешеходного трафика, вокруг плотная жилая застройка, остановка общественного транспорта на расстоянии 50 м.
<b>Потенциал:</b>	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.).
<b>Срок окупаемости:</b>	6-7 лет. EBITDA за 9 мес. 2020 г. – 65,5 млн. руб. (по данным официальной отчетности).

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 2

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



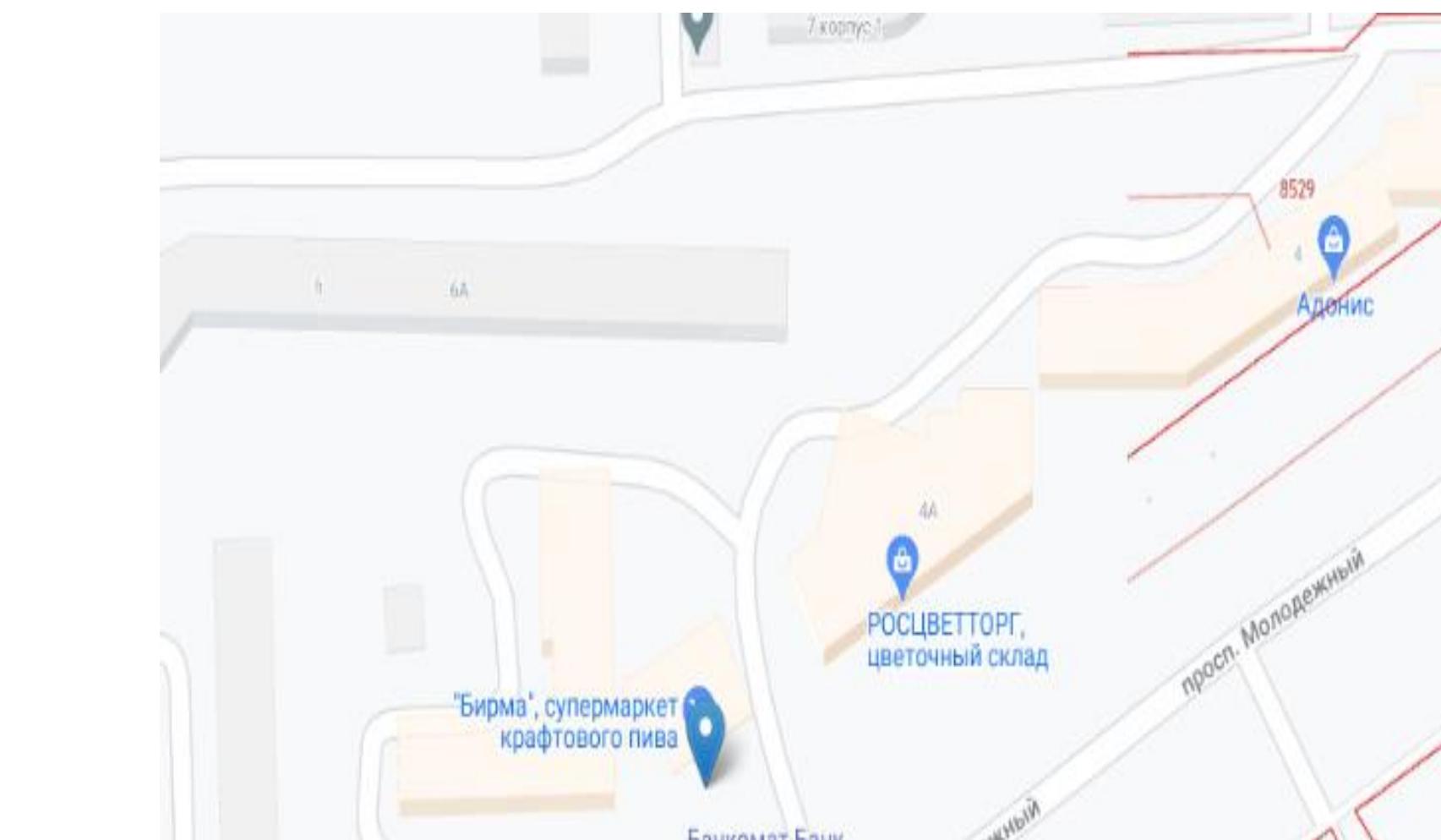
<b>Регион:</b>	г. Кемерово
<b>Район:</b>	Центральный
<b>Адрес:</b>	Проспект Молодежный, д. 4г
<b>Типичное использование земельного участка:</b>	Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



<b>Вид:</b>	Земельный участок
<b>Площадь:</b>	771 кв. м.
<b>Кад. номер:</b>	42:24:0101051:7468
<b>Категория:</b>	Земли поселений (земли населенных пунктов)
<b>Разрешенное использование:</b>	под предприятия общественного питания
<b>Статус:</b>	ранее учтенный



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 3

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

<b>Вид использования:</b>	магазин разливных напитков.
<b>Адрес:</b>	г. Кемерово, проспект Молодежный, д 4 пом. 2.
<b>Общая площадь:</b>	52,4 кв. м.
<b>Состояние:</b>	хорошее, ремонт не требуется.
<b>Коммуникации:</b>	центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
<b>Права на объект:</b>	собственность бенефициара должника - Мягкова Владимира Александровича.
<b>Обременения:</b>	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
<b>Стоимость:</b>	2,54 млн. руб., с НДС.
<b>ПРЕИМУЩЕСТВА</b>	магазины расположены в зоне высокого пешеходного трафика на первой линии плотной жилой застройки, имеют отдельный вход с улицы.
<b>Потенциал:</b>	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: торговля, аренда.
<b>Срок окупаемости:</b>	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:**

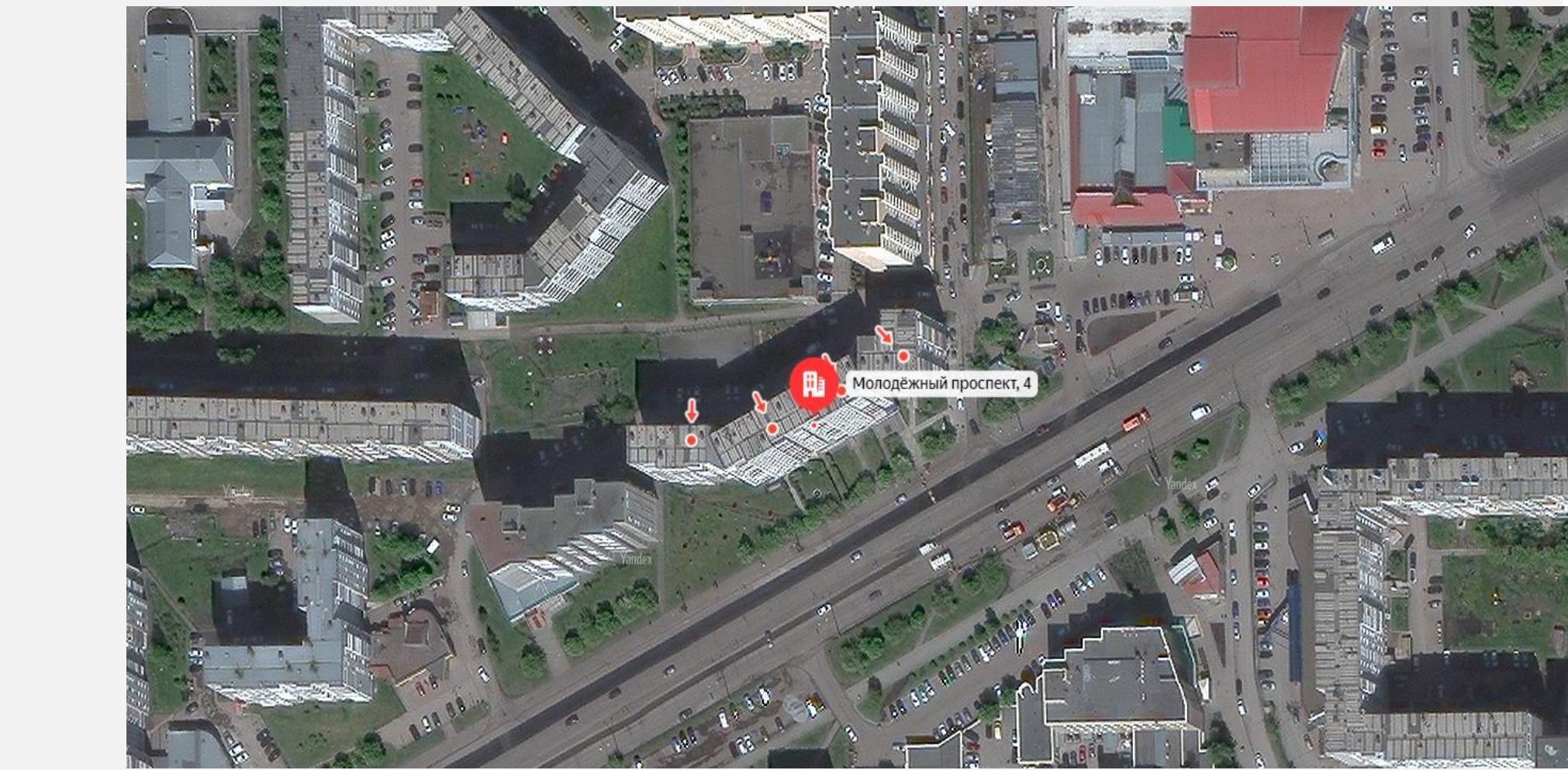
Центральный

**Адрес:**

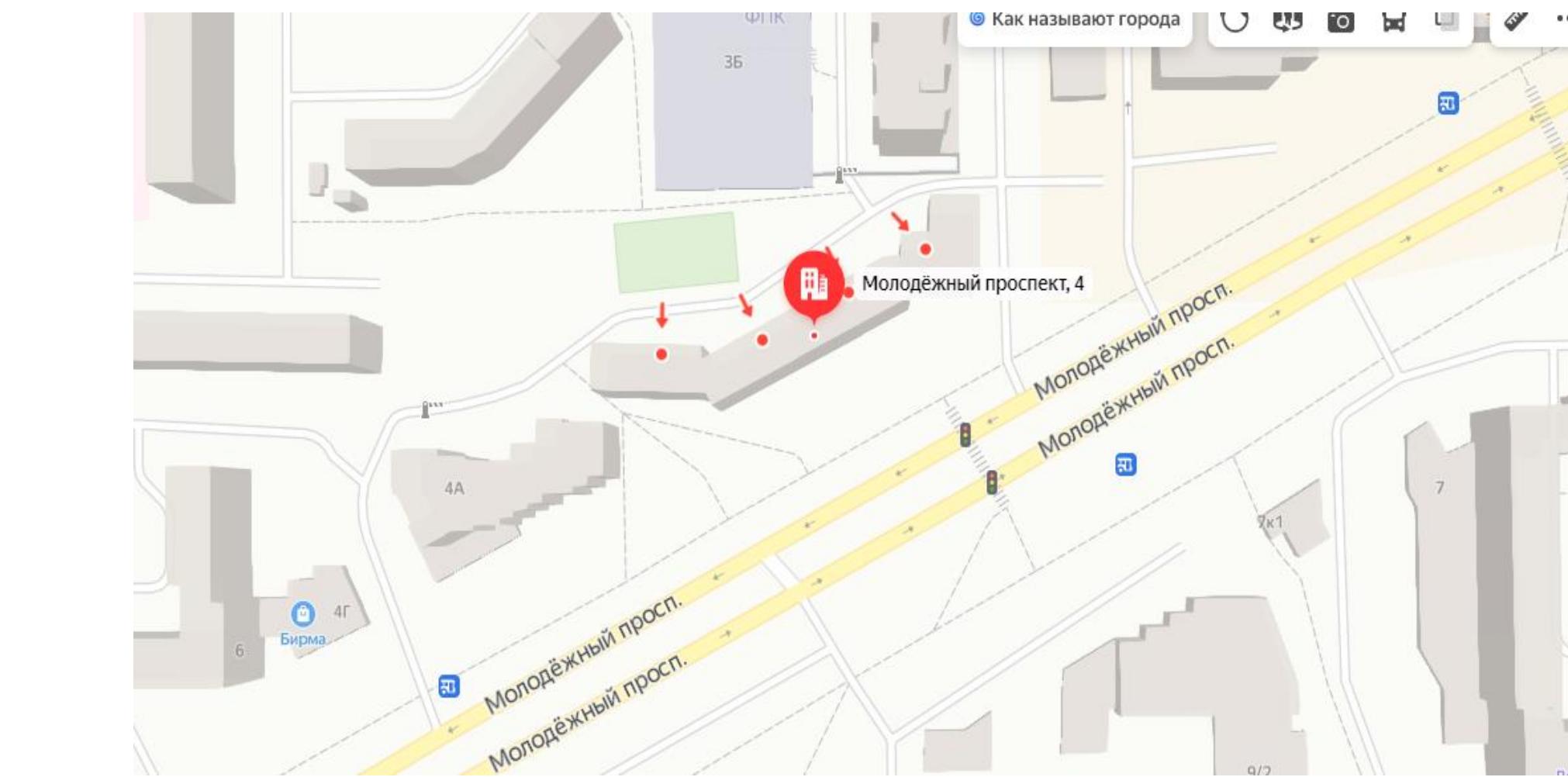
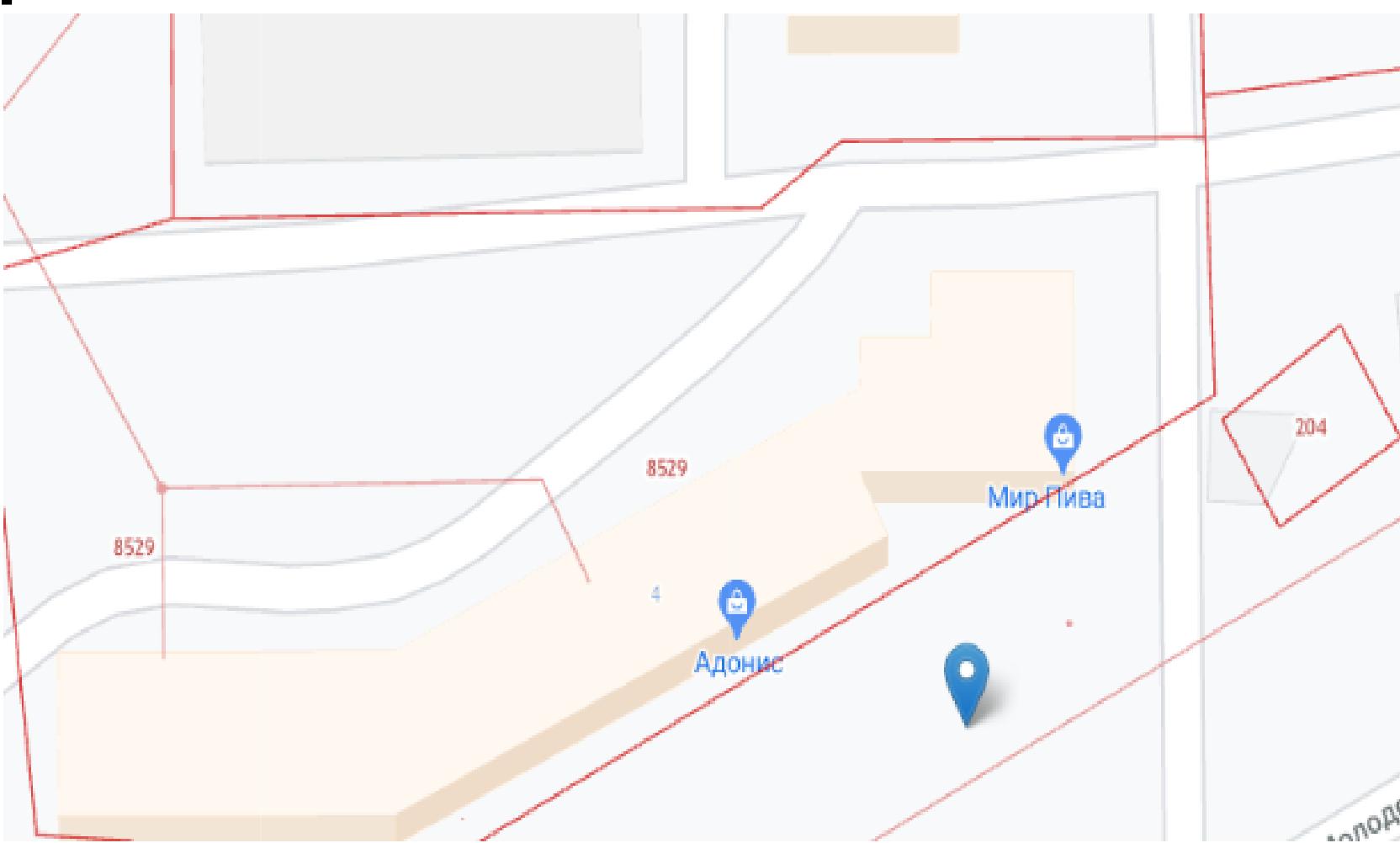
Проспект Молодежный д. 4, пом. 2.

**Типичное  
использование  
земельного участка:**

Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 4

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

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

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 4

# ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



## Регион:

г. Кемеров

# Район:

## Центральны

## Адрес:

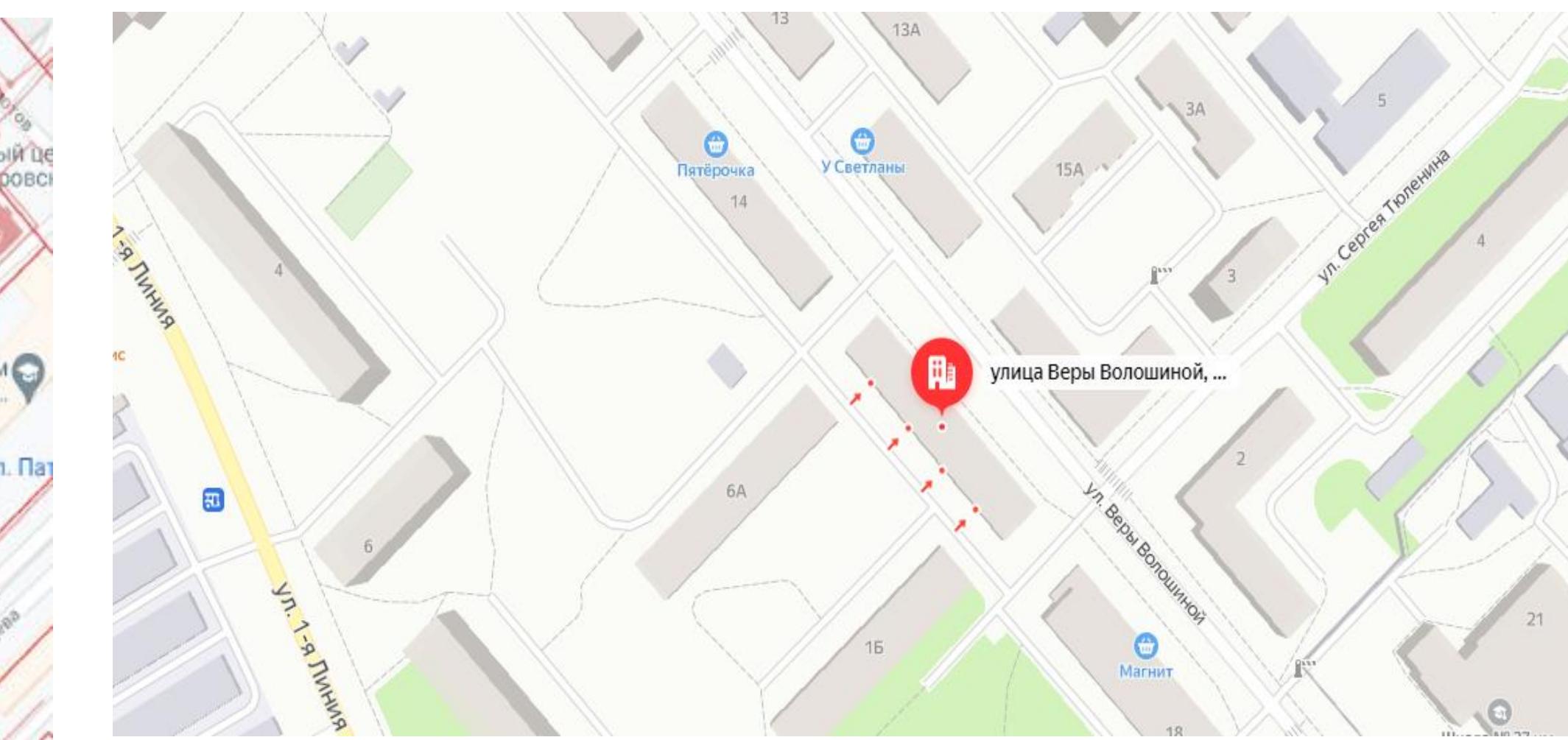
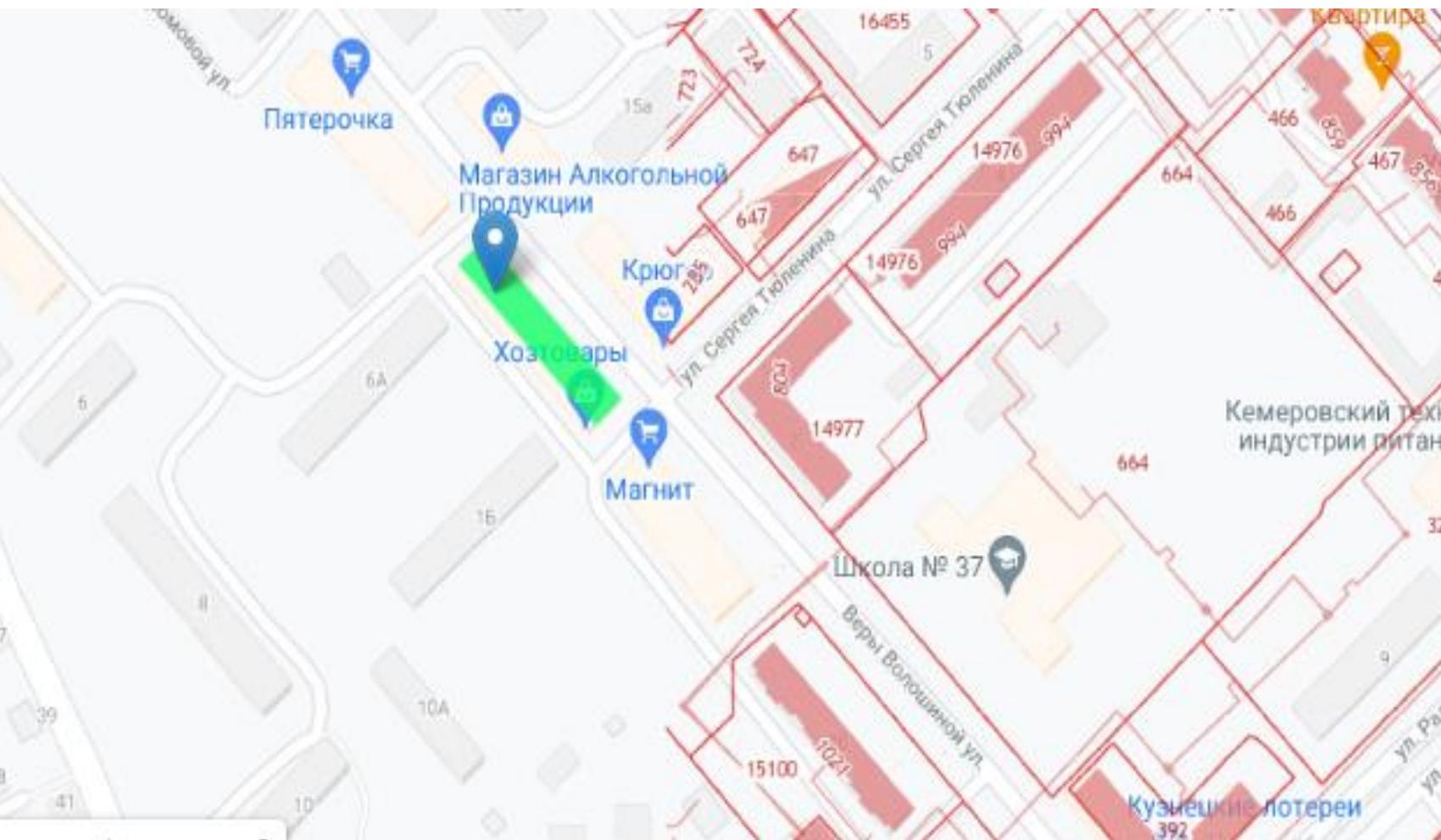
ул. Веры Волошиной, д. 16, пом.

# Типичное использование земельного участка:

## Жилая застройка



# СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 5

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

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

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 5

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

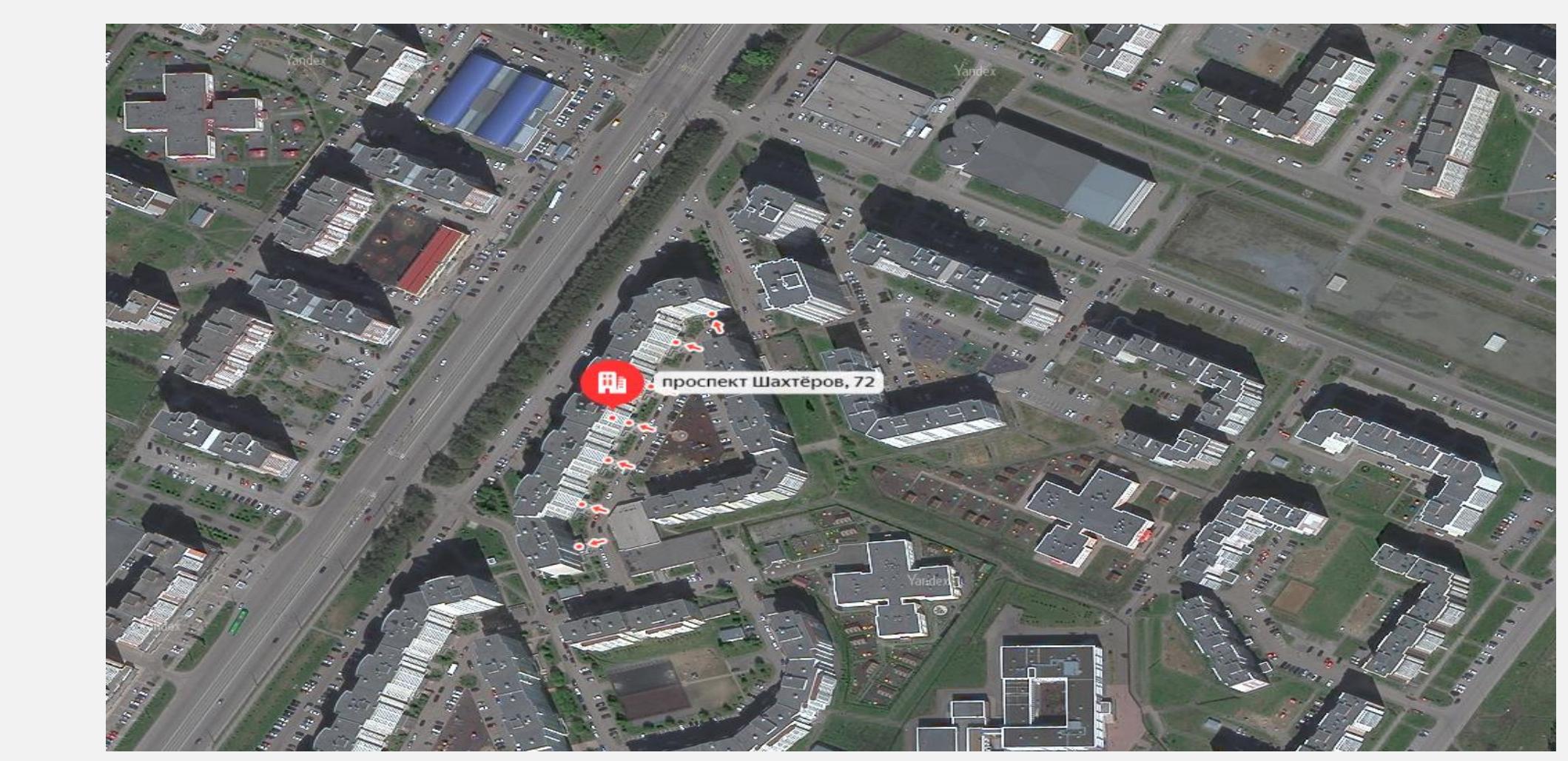


**Регион:** г. Кемерово

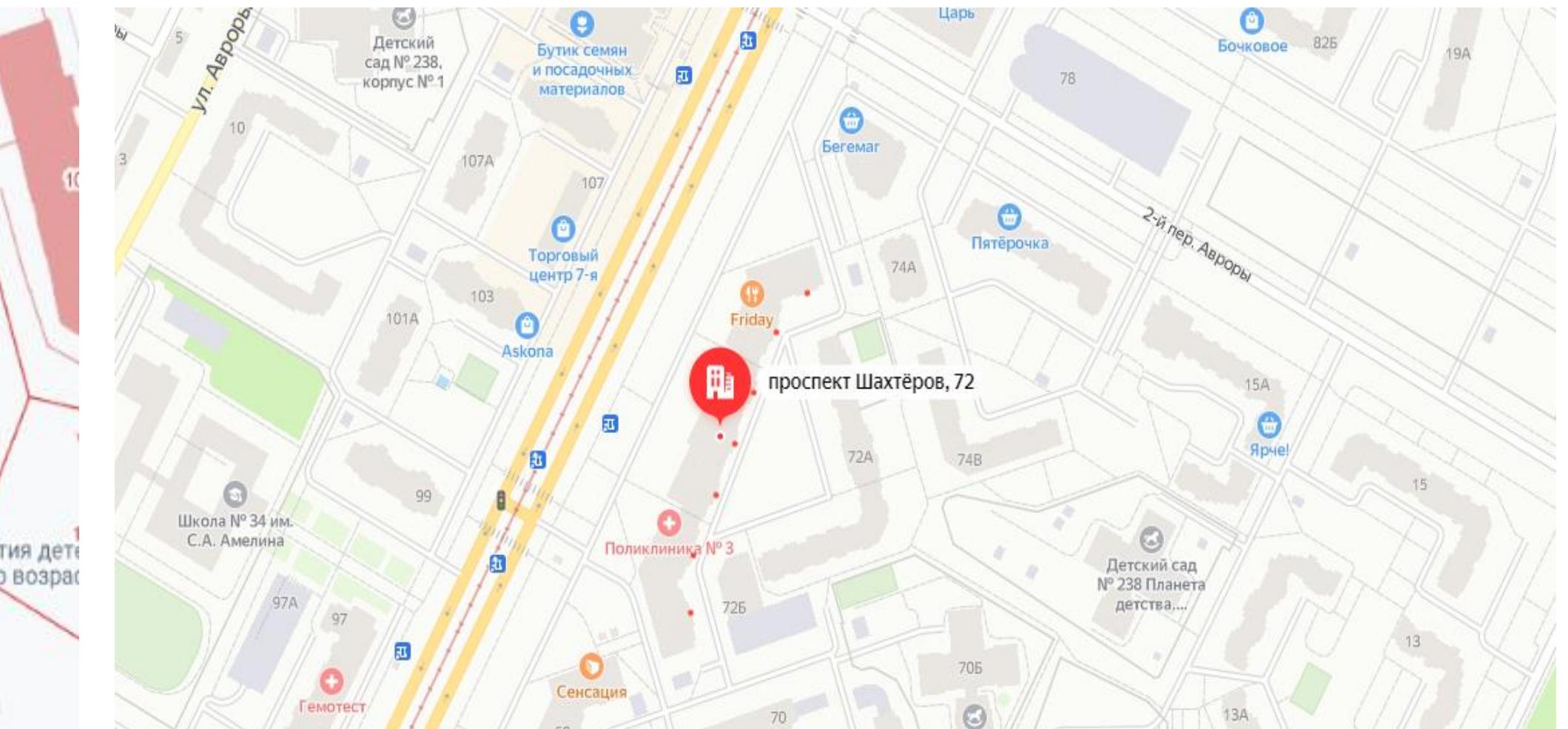
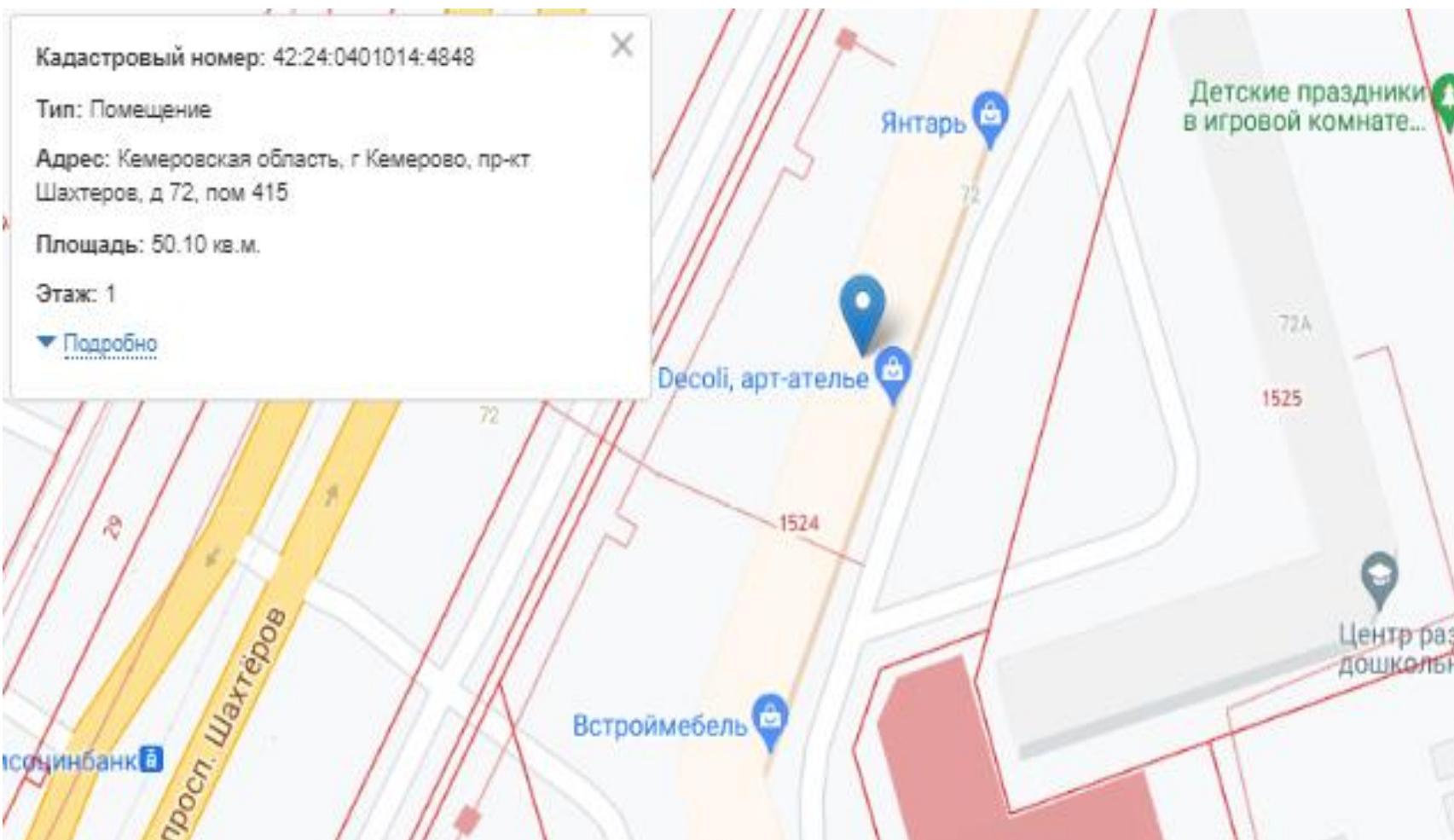
**Район:** Кировский

**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**

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

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 6

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

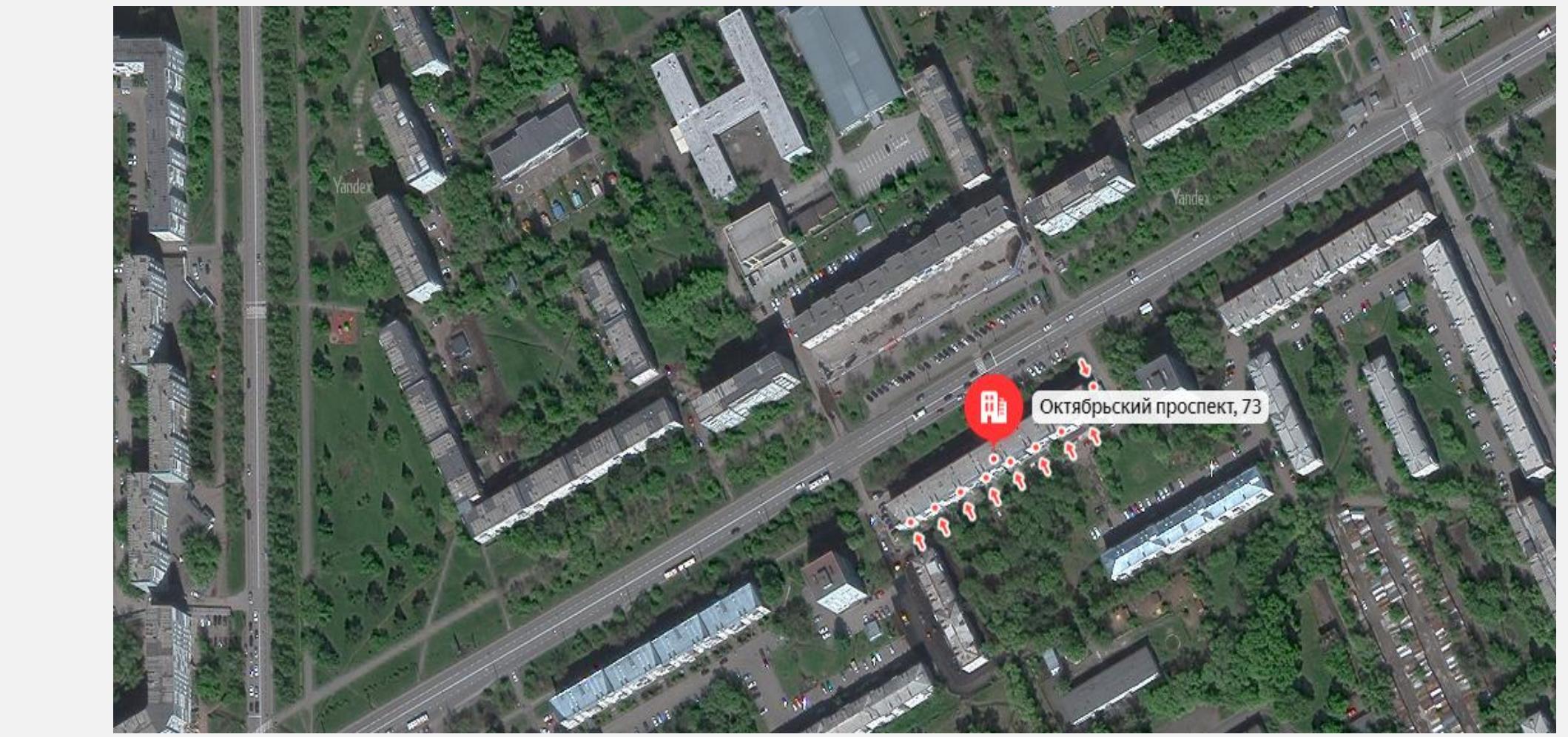


**Регион:** г. Кемерово

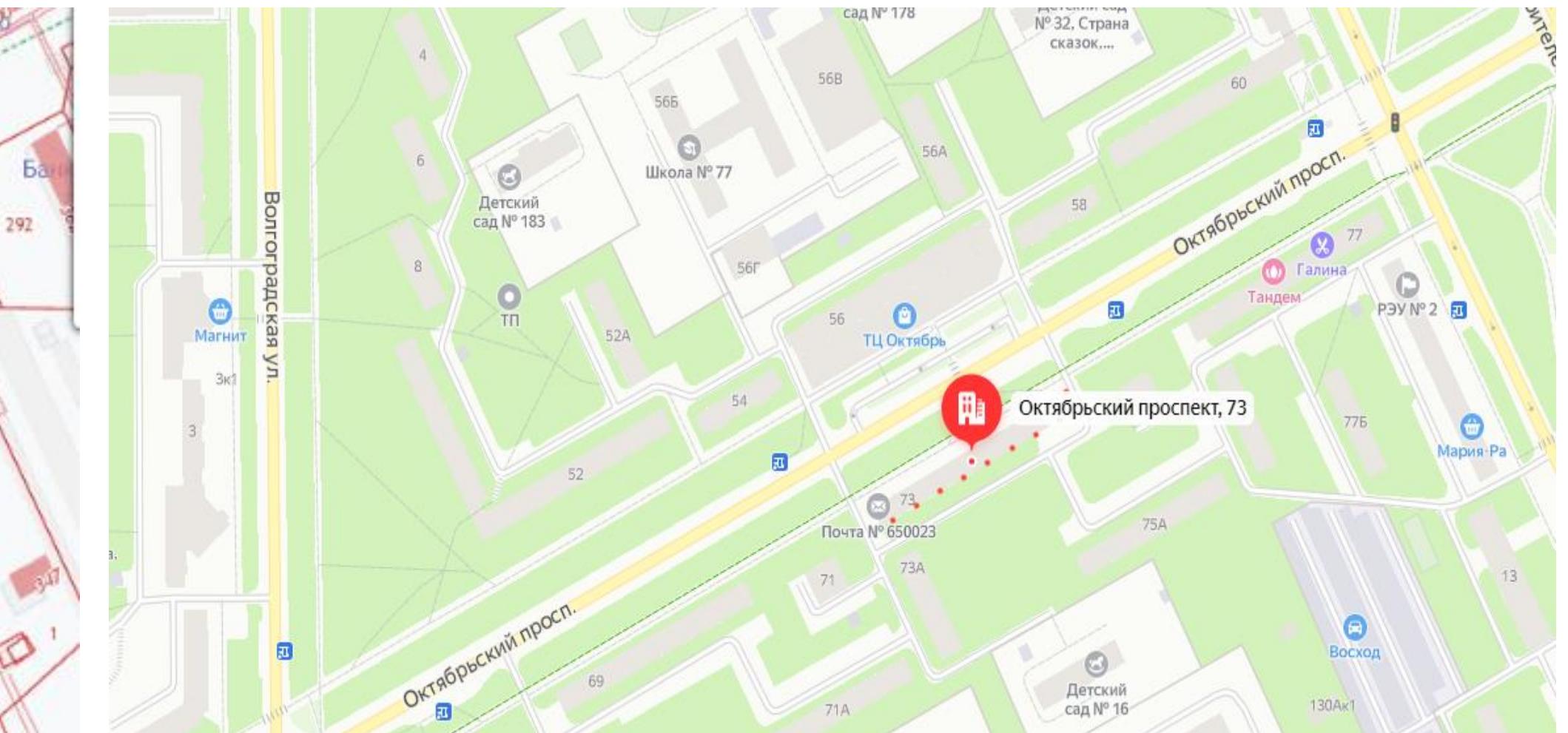
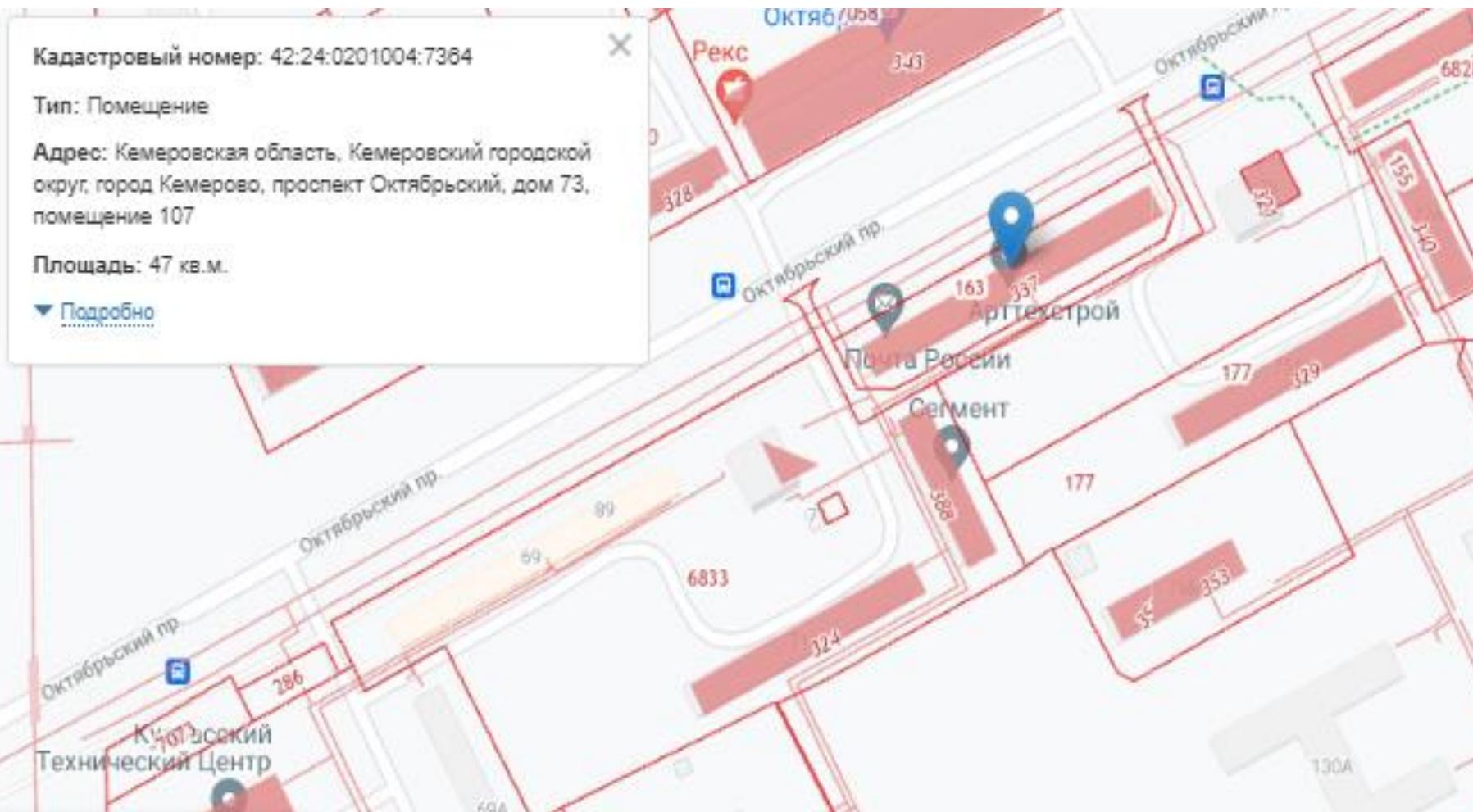
**Район:** Ленинский

**Адрес:** проспект Октябрьский, д. 73

**Типичное  
использование  
земельного  
участка:** Жилая застройка



## СОГЛАСНО КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ



# ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 7

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

<b>Вид использования:</b>	складское хранение.
<b>Адрес:</b>	г. Кемерово, ул. Терешковой, д. 41.
<b>Общая площадь:</b>	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.
<b>Состояние:</b>	хорошее, возможен частичный ремонт.
<b>Коммуникации:</b>	центральные: электроснабжение, водоснабжение.
<b>Права на объект:</b>	собственность залогодателя - ООО «СЕРБИКА» (ИНН 4205134549).
<b>Обременения:</b>	объект находится в залоге ПАО Банк «ФК Открытие».
<b>Стоимость:</b>	19,72 млн. руб., с НДС.
<b>ПРЕИМУЩЕСТВА</b>	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.
<b>Потенциал:</b>	возможно использование по нескольким направлениям деятельности: производство, складской, арендный бизнес и т.д.
<b>Срок окупаемости:</b>	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:**

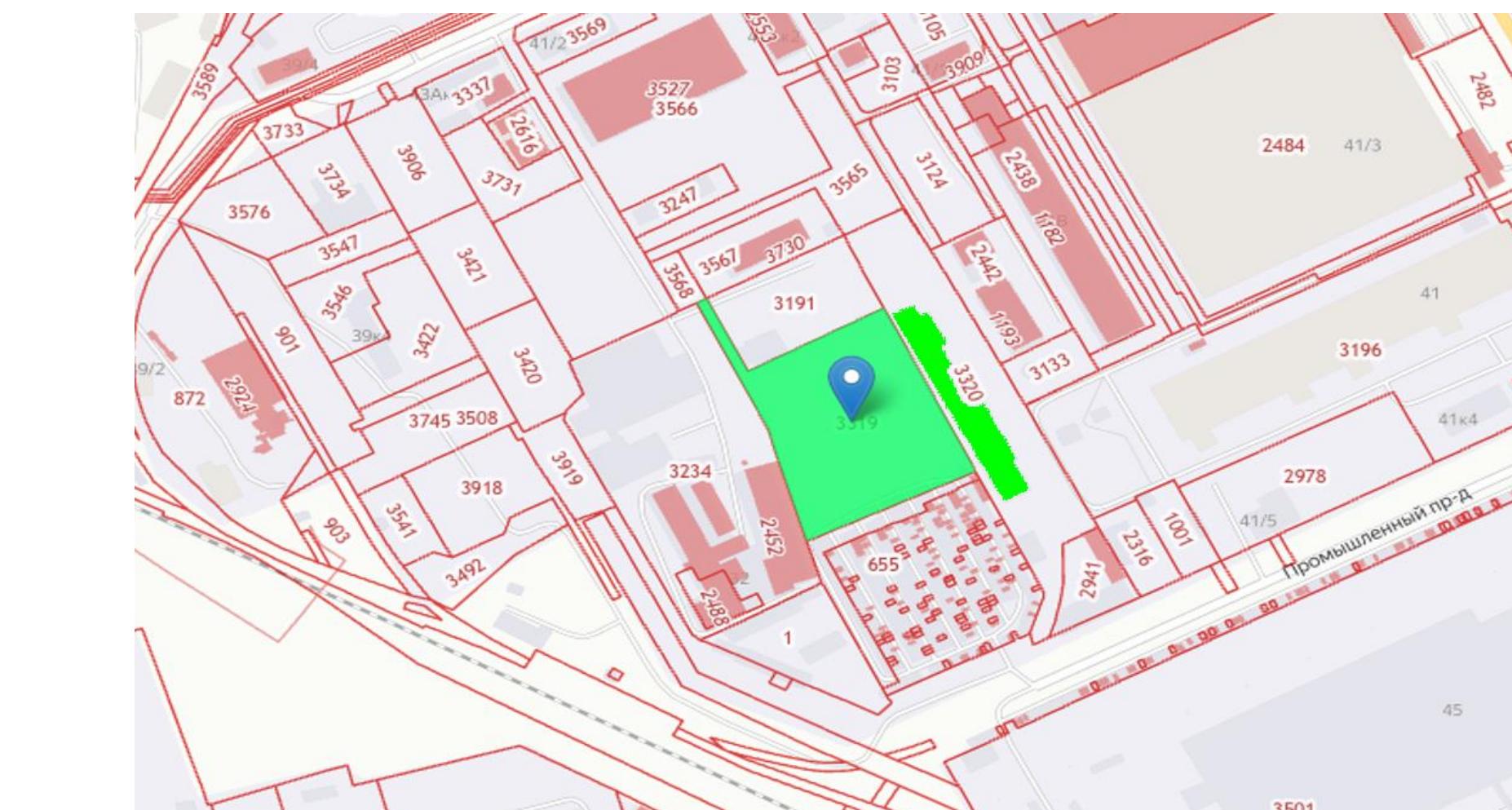
земли населенных пунктов

**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.**

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

# ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА 8

## ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



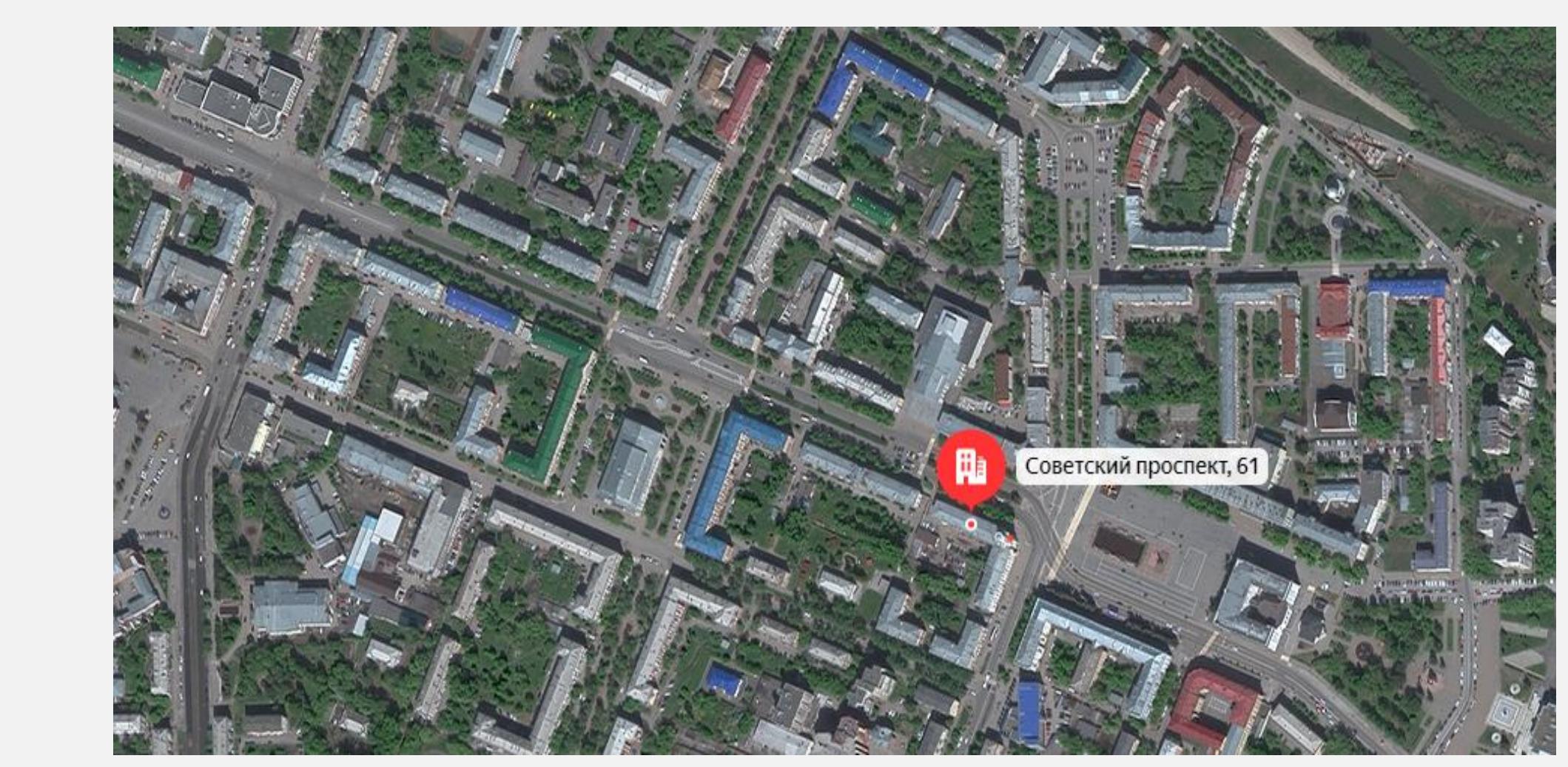
**Регион:** г. Кемерово

**Район:** Центральный

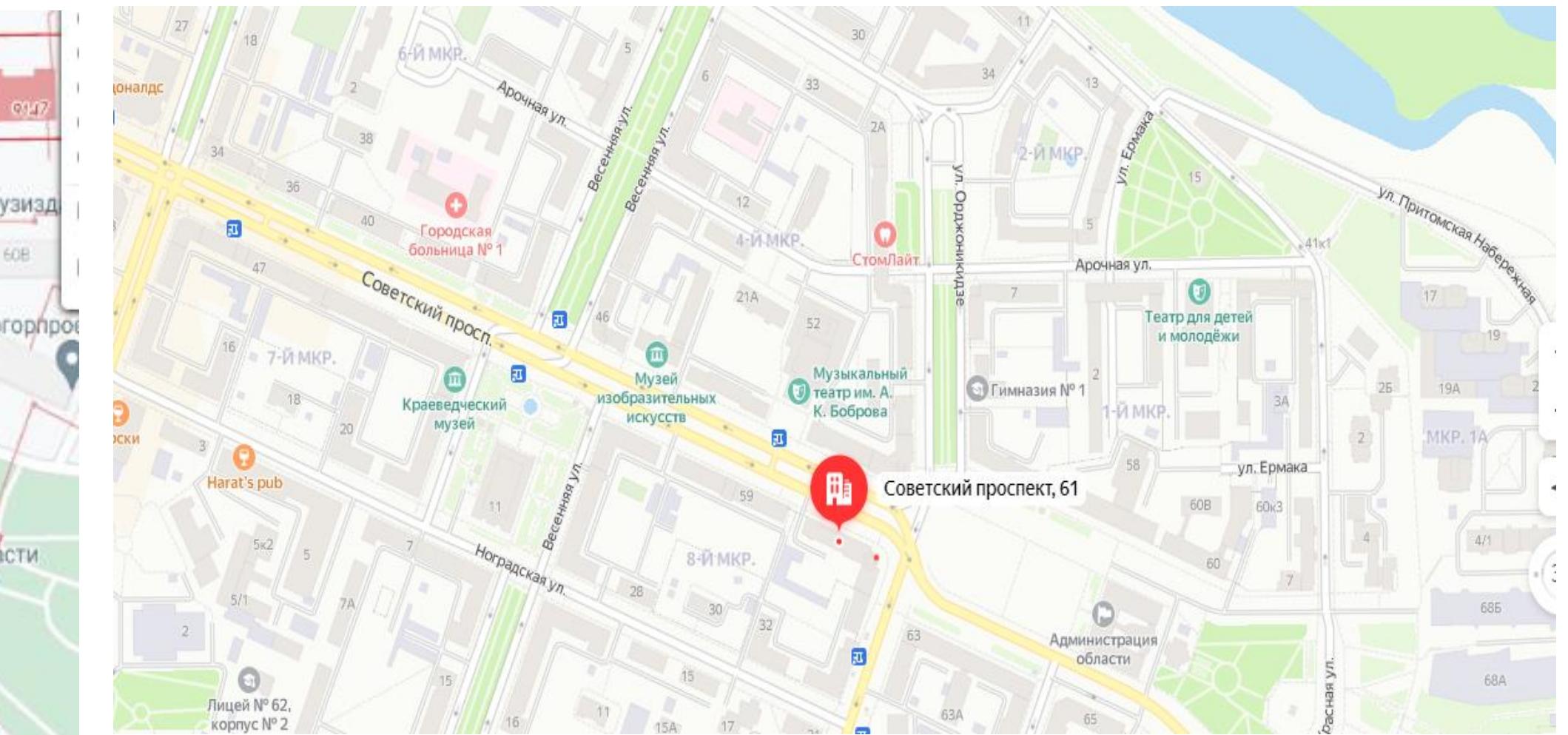
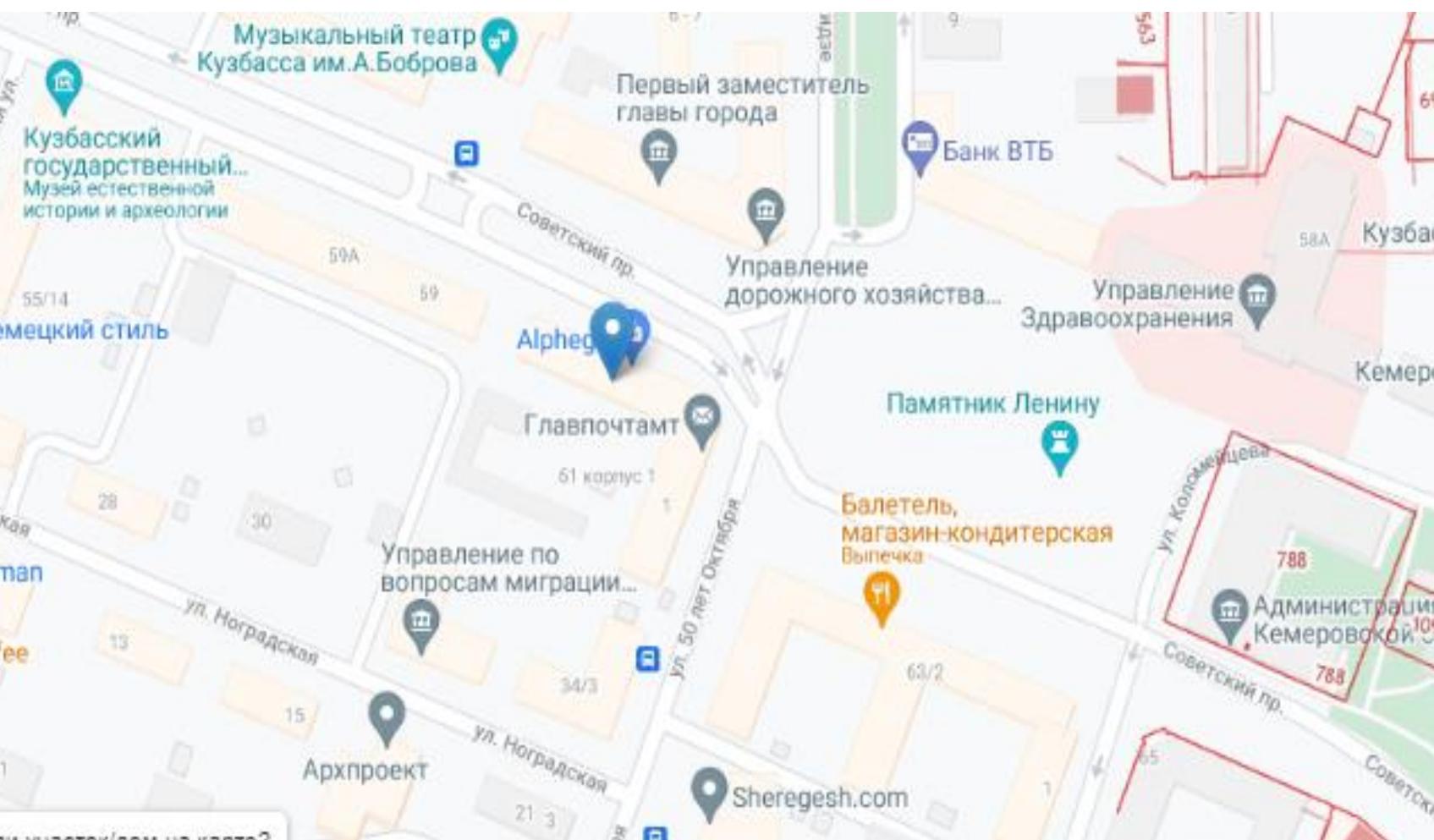
**Адрес:** проспект Советский, д. 61.

**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, ПРОМЫШЛЕННОВСКИЙ Р-Н, Д. КАЛИКИНО, УЛ. ЛЕСНАЯ, Д. 1



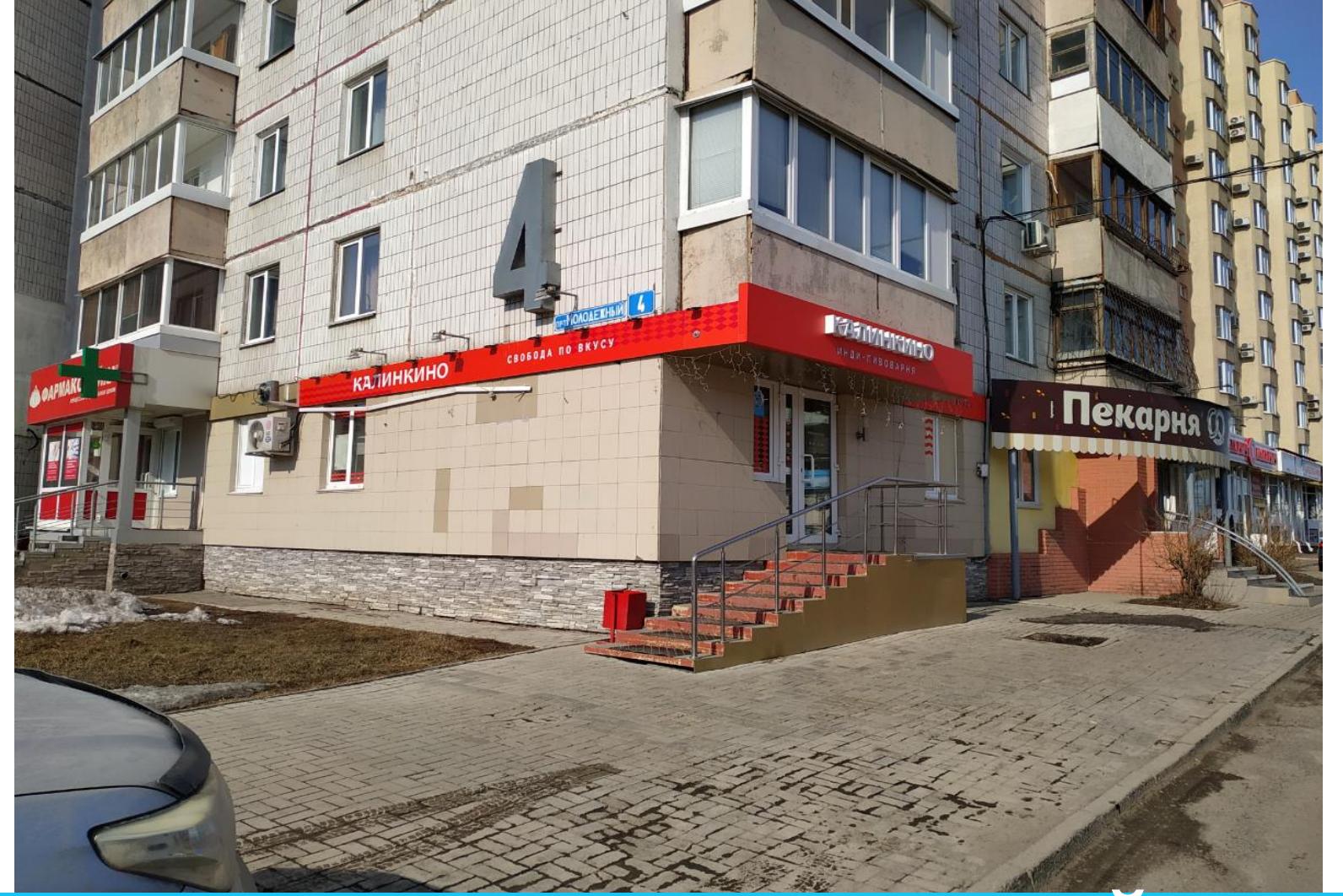
# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 2.

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

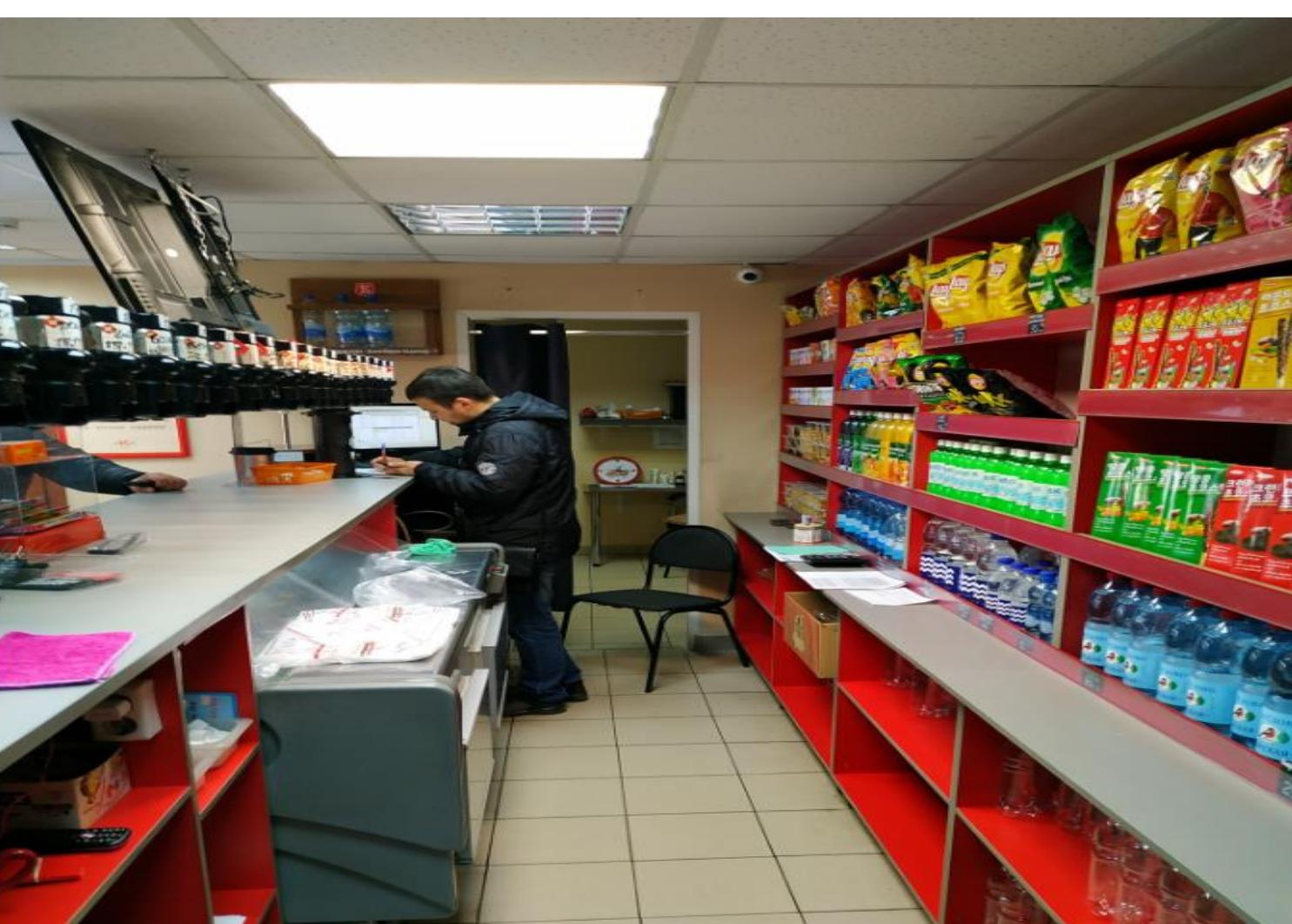


# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 3,4.

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.



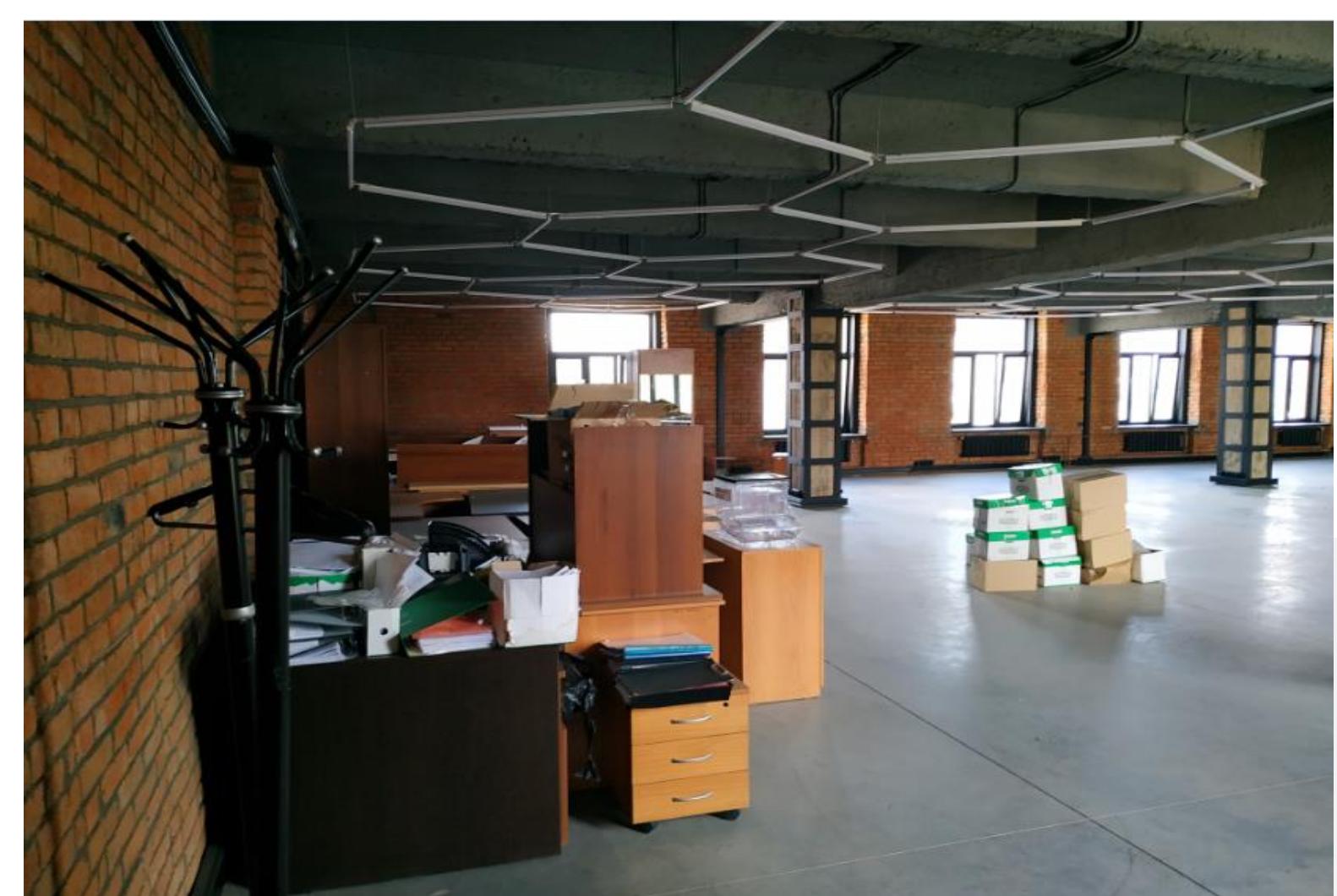
# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 7.

Г. КЕМЕРОВО, УЛ. ТЕРЕШКОВОЙ, Д. 41.



# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 8.

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

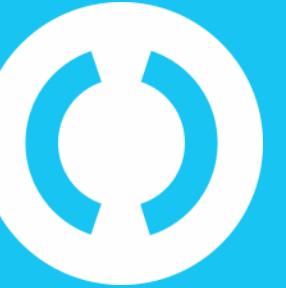


# ГАЛЕРЕЯ. ОБЪЕКТ 8.

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



# КОНТАКТЫ



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

