



**ОТЧЕТ № 28/02/2019-630**  
**об оценке рыночной стоимости имущества**  
**ООО СП «Норли»**

**ТОМ 2**

**Заказчик:**

**ООО СП «Норли»**

**Исполнитель:**

**ООО «ОК «Лофт»**

**Дата составления Отчета: 01 марта 2019 года**

**Дата оценки: 28 февраля 2019 года**

**Москва 2019**



## СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Копии документов предоставленных заказчиком оценки .....	3
1.2 Информационно-аналитические материалы .....	21



## 1 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## 1.1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Унифицированная форма № ИИВ-1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ <b>СОВМЕСТНОЕ РОССИЙСКО-ЛИТОВСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "НОРЛИ"</b> ИНН/КПП 672201725/672201001 <small>(организация)</small>		Форма по ОКУД	Код
		по ОКПО	0317001
			47659083
<small>(структурное подразделение)</small>		Вид деятельности	10.20
Основание для проведения инвентаризации	приказ, <del>инвентаризационное</del> <del>расчетное</del> <small>(в порядке записки)</small>	номер	КУ/05/2018
		дата	10.05.2018
		Дата начала инвентаризации	20.05.2018
		Дата окончания инвентаризации	24.07.2018
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
02	24.07.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств

Основные средства Земельные участки, Здания  
находящиеся в собственности организации по Договору об ипотеке зданий и земельных участков № ДИ-ИВ-725780/2015/0002 от 14.08.2015 г., в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

(в собственности организации, за исключением долей, в т.ч. арестованные)Местонахождение 215119, Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13

Арендодатель \*

## РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

\_\_\_\_\_  
(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Дата выпуска (ввода в эксплуатацию) / постановки и на кадастр.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Номер			Площадь, кв.м.	Фактическое наличие, в, кол-во шт.	По дави кол-во, шт.
				наименование	дата	номер	кдастровый	литера	этажн ость			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Л203	Земельный участок	01.04.10	—			67:02:0010301:26	--	--	3 547,00	1,0	1,0
2	Л204	Земельный участок	15.11.02	Договор купли-продажи № 71 от 09.07.2002 г., заключенный в г. Вязьме Смоленской обл.			67:02:0010301:7	--	--	4 934,00	1,0	1,0
3	Л202, Л202/1	Производственное здание	08.08.13	Договор купли-продажи от 23.04.1999г., удостоверенный нотариусом Вязьмского нотариального округа Смоленской области Засимовой И.Г., реестровой № 1096, зарегистрированный 23.04.1999г. Вязьмской инвентаризационной группой Смоленского ОБТИ, реестровой № 4529; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 67502101-38/01-10-22 от 21.09.2009 г.			67:02:0010301:41	A, A1, A2	2	4 538,10	1,0	1,0
<b>Итого:</b>											<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

Итого на Листе 2:  
 - поразовых номеров:  
 - кол-во фактически:



Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ (пропись)
- б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ (пропись)
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ руб \_\_\_\_\_ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проведены.

Председатель комиссии	<i>Генеральный директор ООО "Стандарт" - Эксперт-аналитик</i>	_____ (подпись)	<i>Лисин А.В.</i>	_____ (расшифровка подписи)
Зам. председателя комиссии	<i>Конкурсный управляющий ООО СП "НОРЛИ"</i>	_____ (подпись)	<i>Розов Н.И.</i>	_____ (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	<i>Эксперт-аналитик ООО "Стандарт"</i>	_____ (подпись)	<i>Лисин Н.А.</i>	_____ (расшифровка подписи)
	<i>Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"</i>	_____ (подпись)	<i>Швецов А.И.</i>	_____ (расшифровка подписи)
	<i>Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"</i>	_____ (подпись)	<i>Медведев А.В.</i>	_____ (расшифровка подписи)
	<i>Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"</i>	_____ (подпись)	<i>Дудников А.И.</i>	_____ (расшифровка подписи)
	<i>Оператор-аналитик ООО "Стандарт"</i>	_____ (подпись)	<i>Скоропунов В.А.</i>	_____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).  
Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ (до \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

*Конкурсный управляющий ООО СП "НОРЛИ"*

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. *Розов Н.И.* \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)



**ДОГОВОР  
об ипотеке зданий и земельных участков**

**№ ДИ-ЦВ-725780/2015/00025**

**между**

**Банком ВТБ  
(публичное акционерное общество)**

**и**

**Обществом с ограниченной ответственностью  
совместное российско-литовское предприятие  
«НОРЛИ»**

**г. Смоленск**

<b>ОАО Банк ВТБ</b>
<small>ИНН 50/007935 Почтовый адрес: 191010, г. Смоленск Юридический адрес: г. Смоленск</small>



**Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, зарегистрированный Государственным Банком РСФСР 17 октября 1990 года, запись о государственной регистрации кредитной организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 ноября 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1000, далее именуемый «**Банк**», в лице Руководителя Дирекции по Брянской и Смоленской областям Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже Жабеева Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности № 350000/1741-Д от 26.08.2014 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие «НОРЛИ»**, далее именуемый «**Залогодатель**», в лице Директора Лизуна Ивана Кузьмича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор об ипотеке для обеспечения исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью совместное предприятие «НОРЛИ-Т» перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725780/2015/00025 от 15.05.2015 г., заключенному между Банком и Обществом с ограниченной ответственностью совместное предприятие «НОРЛИ-Т» в г. Смоленске.

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора об ипотеке № ДИ-ЦВ-725780/2015/00025 нижеприведенные термины имеют следующее значение:

«**Договор**» – настоящий договор об ипотеке;

«**Заемщик**» - Общество с ограниченной ответственностью совместное предприятие «НОРЛИ-Т», ОГРН 1066731004372;

«**Залогодатель**» - Общество с ограниченной ответственностью совместное российско-литовское предприятие «НОРЛИ», ОГРН 1026700852420;

«**Залогодержатель**», он же «**Кредитор**», он же «**Банк**» - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739609391;

«**Кредитное соглашение**» – кредитное соглашение № КС-ЦВ-725780/2015/00025 от 15.05.2015 г., с учетом дополнительного соглашения № 1 от 13.07.2015 г. к кредитному соглашению № КС-ЦВ-725780/2015/00025 от 15.05.2015 г., дополнительного соглашения № 2 от 14.08.2015 г. к кредитному соглашению № КС-ЦВ-725780/2015/00025 от 15.05.2015 г., заключенные между Кредитором и Заемщиком;

«**Кредит/Кредиты**» означает денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным соглашением;

«**Кредитная линия**» означает совокупность Кредитов, которую Заемщик вправе получить в течение срока предоставления Кредитов в соответствии с условиями Кредитного соглашения при условии соблюдения лимита задолженности;

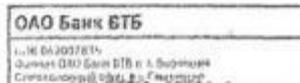
«**Обязательства**» – обеспечиваемые ипотекой обязательства Заемщика по Кредитному соглашению, изложенные в пункте 2.3. Договора, в том числе обязательства Заемщика, возникающие вновь на условиях возобновляемости в соответствии с условиями Кредитного соглашения;

«**Основной долг**» означает на любую дату действия Кредитного соглашения предоставленную Кредитором и не погашенную Заемщиком, в том числе не погашенную в установленный Кредитным соглашением срок, сумму Кредита;

«**Предмет ипотеки**» - здания и земельные участки, расположенные под зданиями, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, описание которых содержится в пункте 2.1. Договора;

«**Отчет оценщика**» - отчет о рыночной стоимости Предмета ипотеки (в том числе каждого из объектов недвижимости, составляющих Предмет ипотеки), подготовленный независимым оценщиком, назначенным Залогодержателем в соответствии со статьей 5 Договора;

«**Сторона/Стороны**» – Залогодатель и Залогодержатель вместе или отдельно в зависимости от контекста.





- получения Заемщиком требования о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения;
2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке 17 % (Семнадцать процентов) годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно 25 (Двадцать пятого) числа каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также
- по уплате процентов по ставке, увеличенной на 1% (Один) процент годовых в случае, если ежеквартальные (за каждый календарный квартал) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1-го числа квартала, следующего за кварталом предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее 85% (Восемьдесят пять процентов) от средней суммы задолженности Заемщика перед Кредитором и обязательства по гарантиям и непокрытым аккредитивам (включая резервные аккредитивы), за предыдущий квартал. Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно)
  - по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста:
    - а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) по состоянию на первый Рабочий день месяца и/или
    - б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Залогодателю.
3. по уплате неустойки в размере 0,05 % (Ноль целых пять сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
4. по уплате неустойки в размере 0,09 % (Ноль целых девять сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,75 (Ноль целых семьдесят пять сотых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно 25 (Двадцать пятого) числа каждого месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов;
6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных подпунктами 6), 7), 8), 12), 13), 14), 16) пункта 9.1 Кредитного соглашения.
7. по уплате штрафа в размере 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей, оплачиваемого Заемщиком в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 21) пункта 9.1 Кредитного



126026, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Регистрационной палатой Смоленской области 03.08.2006 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.08.2006 г. № 67-67-10/092/2006-462;

- 2.1.9 Земельный участок (далее – Земельный участок-5), кадастровый номер 67-02-0010213-6, общей площадью 2265 кв.м., место нахождения: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, 4, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка-5, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте от « 11 » февраля 2015 года, номер 6700/301/2015-39239;

Разрешенное использование Земельного участка-5, указанного в настоящем пункте Договора: для расширения промбазы.

Земельный участок-5 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АА № 069738, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Регистрационной палатой Смоленской области 03.10.2002 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.09.2002 г. № 67-01/02-43/2002-1578;

- 2.2 Стороны оценивают Предмет ипотеки в 20 553 306 (Двадцать миллионов пятьсот пятьдесят три тысячи триста шесть) рублей, в том числе:

- Здание-1, указанное в п. 2.1.1. Договора, оценивается в 11 226 606 (Одиннадцать миллионов двести двадцать шесть тысяч шестьсот шесть) рублей;
- Земельный участок-1, указанный в п. 2.1.2. Договора, оценивается в 228 718 (Двести двадцать восемь тысяч семьсот восемнадцать) рублей;
- Земельный участок-2, указанный в п. 2.1.3. Договора, оценивается в 318 154 (Триста восемнадцать тысяч сто пятьдесят четыре) рубля;
- Здание-2, указанное в п. 2.1.4. Договора, оценивается в 1 299 785 (Один миллион двести девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей;
- Здание-3, указанное в п. 2.1.5. Договора, оценивается в 2 854 277 (Два миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят семь) рублей;
- Здание-4, указанное в п. 2.1.6. Договора, оценивается в 4 319 491 (Четыре миллиона триста девятнадцать тысяч четыреста девяносто один) рубль;
- Земельный участок-3, указанный в п. 2.1.7. Договора, оценивается в 34 446 (Тридцать четыре тысячи четыреста сорок шесть) рублей;
- Земельный участок-4, указанный в п. 2.1.8. Договора, оценивается в 87 820 (Восемьдесят семь тысяч восемьсот двадцать) рублей;
- Земельный участок-5, указанный в п. 2.1.9. Договора, оценивается в 184 009 (Сто восемьдесят четыре тысячи девять) рублей;

- 2.3 Ипотечкой обеспечивается исполнение Обязательства Заемщика в полном объеме, включая 1 по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 14.05.2018 г., в соответствии со следующим графиком уменьшения Лимита задолженности:

Начиная с	Сумма Лимита задолженности, рублей
15.05.2015г.	200 000 000,00 (Двести миллионов)
10.12.2017г.	167 000 000,00 (Сто шестьдесят семь миллионов)
09.01.2018г.	134 000 000,00 (Сто тридцать четыре миллиона)
08.02.2018г.	101 000 000,00 (Сто один миллион)
10.03.2018г.	68 000 000,00 (Шестьдесят восемь миллионов)
09.04.2018г.	35 000 000,00 (Тридцать пять миллионов)

При этом Заемщик обязуется производить погашение (возврат) Кредитов в течение 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с даты выдачи каждого Кредита в рамках Кредитной линии, или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента



реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.12.2012 г. № 67-67-10/300/2012-043;

Описание Здания-2 содержится в кадастровом паспорте, выданном Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области 11.02.2015 г.;

- 2.1.5. Часть здания рыбного цеха (далее – Здание-3), кадастровый номер 67:02:0010213:1684, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4839, Лит. А4, общей площадью 978,3 кв.м., адрес: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4;

Здание-3 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 901656, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 27.12.2012 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.12.2012 г. № 67-67-10/300/2012-042;

Описание Здания-3 содержится в кадастровом паспорте, выданном Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области 11.02.2015 г.;

- 2.1.6. Здание рыбного цеха (далее – Здание-4), кадастровый номер 67:02:0010213:1689, назначение: нежилое, 2-этажное, общей площадью 1480,5 кв.м., адрес: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4;

Здание-4 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 196811, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Смоленской области 12.01.2010 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.01.2010 г. № 67-67-10/239/2009-116;

Описание Здания-4 содержится в кадастровом паспорте, выданном Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области 10.02.2015 г.;

- 2.1.7. Земельный участок (далее – Земельный участок-3), кадастровый номер 67:02:0010213:19, общей площадью 424 кв.м., место нахождения: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, 4, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка-3, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте от « 11 » февраля 2015 года, номер 6700/301/2015-39238;

Разрешенное использование Земельного участка-3, указанного в настоящем пункте Договора: для расширения промбазы.

Земельный участок-3 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 126027, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Регистрационной палатой Смоленской области 03.08.2006 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.08.2006 г. № 67-67-10/092/2006-463;

- 2.1.8. Земельный участок (далее – Земельный участок-4), кадастровый номер 67:02:0010213:25, общей площадью 1081 кв.м., место нахождения: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, 4, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка-4, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте от « 11 » февраля 2015 года, номер 6700/301/2015-39237;

Разрешенное использование Земельного участка-4, указанного в настоящем пункте Договора: для расширения промбазы.

Земельный участок-4 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ №

ОАО Банк ВТБ

БИИ 043057835  
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Вязьме  
Специальный офис в г. Смоленске



Понятия и термины, используемые в Договоре, имеют те же значения, что и в Кредитном соглашении, если иное прямо не следует из контекста Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2.1. В обеспечение исполнения Обязательства Залогодатель передает Залогодержателю в ипотеку следующий Предмет ипотеки:

2.1.1. Производственное здание (далее – Здание-1), кадастровый номер 67.02.0010301.41, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4605, Лит. А, А1, А2, общей площадью 4538,1 кв.м., адрес: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13;

Здание-1 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 841129, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 09.06.2012 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.06.2012 г. № 67-67-10/171/2012-287;

Описание Здания-1 содержится в кадастровом паспорте, выданном Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области 11.02.2015 г.;

2.1.2. Земельный участок (далее – Земельный участок-1), кадастровый номер 67.02.0010301.26, общей площадью 3547 кв.м., место нахождения: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, 13, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка-1, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте от « 11 » февраля 2015 года, номер 6700/301/2015-39299;

Разрешенное использование Земельного участка-1, указанного в настоящем пункте Договора: для размещения и обслуживания промбазы.

Земельный участок-1 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 878172, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 07.09.2012 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2012 г. № 67-67-10/234/2013-219;

2.1.3. Земельный участок (далее – Земельный участок-2), кадастровый номер 67.02.0010301.7, общей площадью 4934 кв.м., место нахождения: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, 13, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка-2, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте от « 11 » февраля 2015 года, номер 6700/301/2015-39298;

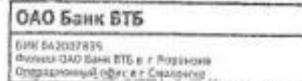
Разрешенное использование Земельного участка-2, указанного в настоящем пункте Договора: для размещения и обслуживания промбазы.

Земельный участок-2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 069737, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Регистрационной палатой Смоленской области 02.10.2002 г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.09.2002 г. № 67-01/02-43/2002-1580;

2.1.4. Часть здания рыбного цеха (административные помещения) (далее – Здание-2), кадастровый номер 67.02.0010213.1685, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4839, Лит. А5, А6, общей площадью 445,5 кв.м., адрес: Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Дмитрова Гора, д. 4;

Здание-2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 67-АБ № 901655, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 27.12.2012 г., запись регистрации в Едином государственном

з





- 7.4. В случае перехода в порядке правопреемства прав и обязанностей Заемщика по Кредитному соглашению к другому лицу и/или перевода долга по Кредитному соглашению Залогодатель настоящим выражает Банку согласие отвечать за нового должника по Кредитному соглашению. Перевод долга по Кредитному соглашению не влечет прекращение ипотечи в соответствии с настоящим Договором;
- 7.5. Настоящим Залогодатель соглашается с тем, что в случае неисполнения любого из обязательств, предусмотренных Кредитным соглашением/Соглашением об аккредитиве и/или настоящим Договором, Залогодержатель вправе передать любую информацию, прямо или косвенно связанную с Договором, третьему лицу, привлекаемому Залогодержателем по своему усмотрению для урегулирования задолженности;
- 7.6. Залогодатель настоящим подтверждает, что он ознакомлен со всеми условиями Кредитного соглашения, в том числе с обстоятельствами, являющимися основанием для предъявления требования досрочного исполнения Заемщиком обязательств, и он не вправе ссылаться на свою неосведомленность;
- 7.7. Залогодатель настоящим выражает Залогодержателю согласие отвечать за исполнение Заемщиком обязательств, в том числе, в случае увеличения Кредитором процентной ставки в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в случае изменений и дополнений условий Кредитного соглашения, в том числе, но не ограничиваясь, в случае изменения сроков и иных условий возврата Кредита/Кредитов, размеров процентов, комиссий и вознаграждений, условий обеспечения исполнения обязательств по Кредитному соглашению, неустоек, и обязуется отвечать за исполнение обязательств Заемщиком в соответствии с измененными условиями Кредитного соглашения в полном объеме;
- 7.8. Залогодатель не вправе выдвигать против требований Банка возражения, которые мог бы представить Заемщик;
- 7.9. Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Взаимоотношения Сторон, не предусмотренные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации;
- 7.10. Если какое-либо положение Договора становится недействительным или не соответствующим законодательству Российской Федерации вследствие изменения законодательства Российской Федерации, действовавшего на момент заключения Договора, все остальные положения Договора остаются в силе;
- 7.11. Все изменения и дополнения к Договору должны заключаться в такой же форме и в таком же порядке, что и Договор;
- 7.12. Все споры и разногласия по Договору Стороны договорились решать путем переговоров. В случае недостижения взаимоприемлемого решения, спор передается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на рассмотрение в Арбитражный суд Смоленской области;
- 7.13. Договор подписан 14.08.2015 г. в г. Смоленске, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по 14.05.2021 г. Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации;
- 7.14. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки и другие свободные места в тексте Договора, оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки;
- 7.15. Договор составлен на 14 (Четырнадцать) листах, в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр передается Залогодержателю, один – Залогодателю, один – уполномоченному государственному органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Залогодержатель:**

**Банк ВТБ**  
(публичное акционерное общество)

**Залогодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью российско-литовское совместное предприятие**

13

<b>ОАО Банк ВТБ</b>
ОК 042007835
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Вязьме
Операционный офис в г. Смоленске



может негативно повлиять на способность Залогодателя выполнить взятые им по Договору обязательства, о которых Банк не был информирован Залогодателем;

- 6.1.7. На момент заключения Договора в отношении Здания-1 – Здания-4, указанных в п. 2.1.1., 2.1.4.-2.1.6. Договора, не производились реконструкция/переоборудование/перепланировка, на которые в установленном нормативными правовыми актами порядке не получена соответствующая разрешительная документация; параметры указанного Здания-1 – Здания-3 соответствуют данным, указанным в кадастровых паспортах на Здание-1 – Здание-3, которые выданы 11.02.2015 г.; параметры указанного Здания-4 соответствуют данным, указанным в кадастровом паспорте на Здание-4, который выдан 10.02.2015 г.;
- 6.1.8. В отношении Предмета ипотеки отсутствуют споры, Предмет ипотеки не находится под арестом, ограничением или запрещением, а также не обременен какими-либо правами третьих лиц;
- 6.1.9. На Земельном участке-1 – Земельном участке-5, указанных в пунктах 2.1.2., 2.1.3., 2.1.7.-2.1.9. Договора, не находятся здания/строения/сооружения Залогодателя, не включенные в Предмет ипотеки.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Любое сообщение одной из Сторон, направляемое в адрес другой Стороны по Договору, должно быть оформлено в письменном виде. Обмен сообщениями осуществляется Сторонами посредством курьерской, почтовой связи, иными способами, позволяющими достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Договору;
- 7.2. Сообщение (уведомление, требование, запрос) считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом (за исключением случаев направления уведомлений в соответствии с законодательством Российской Федерации в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и иных случаев, прямо предусмотренных Договором):
- а) в дату, указанную на копии сообщения Стороной Договора (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении сообщения (в том числе при вручении сообщения, направленного с нарочным);
  - б) в дату, указанную в уведомлении о вручении сообщения, направленного по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
  - в) в дату отказа Стороны Договора от получения направленного сообщения, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
  - г) в дату, на которую сообщение, направленное по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в Договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (согласно информации, полученной отправителем сообщения от организации почтовой связи);
  - д) в дату передачи сообщения иным способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Договору;
- 7.3. Документы бухгалтерской отчетности должны быть составлены и подписаны в соответствии с требованиями Законодательства. Годовая отчетность должна иметь отметку о ее получении налоговым органом по месту государственной регистрации Залогодателя. Предоставляемые копии документов бухгалтерской и иной отчетности должны быть заверены руководителем или иным уполномоченным лицом (с приложением документов, подтверждающих полномочия лица на заверение копий документов от имени Залогодателя), прошиты, пронумерованы и скреплены печатью Залогодателя. В случае передачи в налоговый орган годовой отчетности в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи Залогодержателю дополнительно должны быть представлены копии протокола входного контроля бухгалтерской отчетности и квитанции о приеме отчетности, прошитые вместе с документами бухгалтерской отчетности и заверенные уполномоченным лицом Залогодателя (с указанием информации о том, что отчетность передана в налоговый орган в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи).

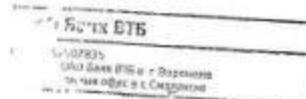
Документы, содержащие секретные сведения, представляются в порядке, установленном для такого вида сведений. Датой представления Залогодателем документов отчетности и иных документов, предусмотренных Договором, является дата их фактического получения Залогодержателем;



- 2) путем продажи Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем;
- 3) путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой;
- 5.4. При реализации Предмета ипотеки путем его продажи с публичных торгов или на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, начальная продажная цена Предмета ипотеки устанавливается равной 80% рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.5. При реализации Предмета ипотеки путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой, цена, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, устанавливается равной рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.6. Для целей определения начальной продажной цены Предмета ипотеки при реализации Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, либо цены, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, Отчет оценщика должен быть составлен не ранее чем за 3 (Три) месяца до даты обращения в суд с требованием об обращении взыскания на Предмет ипотеки;
- 5.7. В целях реализации Предмета ипотеки Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать и получать все необходимые документы, в том числе акты приема-передачи;
- 5.8. Оценщик выбирается по усмотрению Залогодержателя. Договор между оценщиком и Залогодержателем заключается на приемлемых для Залогодержателя условиях. Расходы по оплате услуг оценщика по предоставлению Отчета оценщика несет Залогодатель или обязуется их возместить Залогодержателю, если оплата услуг оценщика будет осуществлена Залогодержателем, в течение 10 (Десяти) дней с момента направления требования Залогодателю;
- 5.9. В случае если сумма, полученная при реализации Предмета ипотеки, или цена, по которой Залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю.

## 6. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 6.1. Заключая настоящий Договор, Залогодатель заявляет Банку и заверяет его в следующем:
  - 6.1.1. Залогодатель обладает необходимой правоспособностью для осуществления своей деятельности, заключения и исполнения настоящего Договора, у Залогодателя не отозвана (не аннулирована) лицензия, необходимая для осуществления основного вида деятельности, срок действия лицензии не истек, либо основной вид деятельности, осуществляемый Залогодателем, не подлежит лицензированию;
  - 6.1.2. Залогодатель имеет возможность и обязуется выполнять взятые им на себя обязательства по Договору в полном объеме и в установленные сроки;
  - 6.1.3. Лицо, подписавшее настоящий Договор, имеет на это все полномочия, выполнены все формальности и соблюдены необходимые процедуры для заключения Договора, а также Банку предоставлены все необходимые в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством одобрения/согласия на заключение Договора. Получение Залогодателем иных одобрений или согласований не требуется;
  - 6.1.4. Вся информация и документы, предоставленные Залогодателем Банку в связи с заключением Договора, являются достоверными, Залогодатель не скрыл обстоятельств, которые могли бы при их обнаружении негативно повлиять на решение Банка, касающееся заключения настоящего Договора;
  - 6.1.5. Заключение Договора не нарушает никаких прав и обязанностей Залогодателя перед третьими лицами;
  - 6.1.6. Залогодатель не участвует и не связан каким-либо образом ни с одной сделкой или иным обязательством, по которым Залогодатель находится в ситуации невыполнения своих обязательств, или обязан досрочно выполнить свои обязательства, или участие в которых





- 3.13. Не раскрывать содержание Договора и любую информацию, относящуюся к его исполнению третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
- 3.14. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по предоставлению в установленные сроки документов по страхованию Залогодатель обязуется оплачивать Залогодержателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Штраф оплачивается в течение 10 (Десяти) дней после получения требования Банка об уплате штрафа;
- 3.15. Предоставлять Залогодержателю, на Предмет ипотеки, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, каждые 6 (Шесть) месяцев начиная с даты заключения договора ипотеки, а так же в случае внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним – не позднее 14 календарных дней с даты внесения таких изменений. Выписки должны быть выданы не ранее 14 (Четырнадцати) календарных дней до даты их предоставления в Банк;
- 3.16. Устранить несоответствие кадастровых номеров по объектам между свидетельством и кадастровым паспортом одновременно с проведением регистрации договора об ипотеке;
- 3.17. Одновременно с регистрацией ипотеки, заключаемой между Банком ВТБ (ПАО) и ООО СП «НОРЛИ», подать заявление о снятии обременения с объектов недвижимости в пользу Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации;
- 3.18. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора об ипотеке предоставить в Банк выписки на объекты недвижимого имущества, указанные в п.2.1. Договора, из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие отсутствие обременений (ограничений) прав на имущество в пользу Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации.

#### 4. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

- 4.1. Требовать предоставления любых документов, имеющих отношение к Предмету ипотеки, а также документов об исполнении Залогодателем обязанностей, лежащих на нем как на собственнике Предмета ипотеки;
- 4.2. Проверять в любое время фактическое наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки;
- 4.3. Уплатить страховую премию по договору страхования Предмета ипотеки, в соответствии с которым Залогодержатель назначен выгодоприобретателем;
- 4.4. Уступить свои права по настоящему Договору и обеспеченному настоящим Договором Кредитному соглашению третьему лицу без дополнительного согласия Залогодателя с последующим его уведомлением;
- 4.5. Удовлетворить свои требования, обеспеченные ипотекой, из страхового возмещения;
- 4.6. Зачислить сумму страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета ипотеки на залоговый счет Залогодателя (в случае его открытия).

#### 5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки в судебном порядке;
- 5.2. Обращение с иском и реализация Предмета ипотеки в судебном порядке могут быть осуществлены в случае любого нарушения Обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе в случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательства, независимо от суммы неисполненного Обязательства, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации;
- 5.3. При обращении с иском на Предмет ипотеки по решению суда его реализация осуществляется по выбору Залогодержателя, в том числе в любой последовательности:
  - 1) путем продажи Предмета ипотеки на публичных торгах;



- период страхования должен составлять не менее 1 года и договором страхования должно быть предусмотрено, что выплаты страхового возмещения осуществляются в полном размере по наступившему страховому случаю;
- 3.7.9. не осуществлять замену Залогодержателя как выгодоприобретателя по договору страхования/страховому полису без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
- 3.7.10. при наступлении страхового случая:
- а) если Залогодержатель не сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, Залогодатель обязан в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты наступления страхового случая, восстановить Предмет ипотеки, или заменить его другим равноценным имуществом, согласованным в предварительном порядке с Залогодержателем, а также застраховать такое имущество на условиях, указанных в пункте 3.7. Договора. Залогодержатель направит страховщику и Залогодателью уведомление об отказе от права получения страхового возмещения в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Залогодержателем уведомления о наступлении страхового случая;
- б) если Залогодержатель сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, такое страховое возмещение будет использовано Залогодержателем для удовлетворения требований к Заемщику по Кредитному соглашению. Залогодержатель направит Залогодателью уведомление о размере исполненных таким образом Обязательств в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты удовлетворения вышеуказанных требований Залогодержателя. Если сумма страхового возмещения превысит Обязательства, разница подлежит возврату Залогодателью;
- 3.7.11. в случае уплаты Залогодержателем страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки незамедлительно возместить Залогодержателю расходы по уплате страховой премии;
- 3.8. Немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки; сообщать Залогодержателю о действиях третьих лиц против Предмета ипотеки и/или об их притязаниях на него, принимать все меры для защиты Предмета ипотеки от любых посягательств и претензий третьих лиц и нести все необходимые расходы по урегулированию возникших конфликтов для защиты Предмета ипотеки; истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации; незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех сведениях, полученных Залогодателью от третьих лиц, и касающихся любого предложения или обязательного к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа или органа местного самоуправления о передаче Предмета ипотеки или его части в собственность (независимо от способа такой передачи) или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета ипотеки или его части третьим лицам;
- 3.9. Сообщать о любых фактах и обстоятельствах, которые могут ухудшить состояние Предмета ипотеки или уменьшить его стоимость;
- 3.10. В случае повреждения либо утраты Предмета ипотека, права собственности на Предмет ипотеки, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты повреждения либо утраты Предмета ипотеки, права собственности на Предмет ипотеки согласовать с Залогодержателем и предоставить равноценную замену поврежденного либо утраченного Предмета ипотеки так, чтобы общая стоимость имущества, передаваемого в залог, была не менее указанной в п. 2.2. Договора;
- 3.11. При оплате страховой премии частями, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты очередного платежа страховой премии предоставить документ, подтверждающий оплату страховой премии;
- 3.12. Предоставлять Залогодержателю новый отчет об оценке Предмета ипотеки, подготовленный независимым оценщиком, согласованным с Залогодержателем, один раз в год, начиная с даты заключения Договора, а также в случае существенного изменения стоимости Предмета ипотеки;



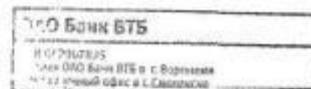
- 3.3. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не производить реконструкцию/переоборудование/перепланировку Здания-1 – Здания-4, составляющих Предмет ипотеки, а также не заключать договоры, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на Здание-1 – Здание-4/ помещения в Здании-1 – Здании-4 (в том числе в случае проведения реконструкции Здания-1 – Здания-4 с согласия Залогодержателя);
- 3.4. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Залогодержателя следующие действия: межевание, изменение целевого назначения/разрешенного использования Земельного участка-1 – Земельного участка-5, указанных в п. 2.1.2., 2.1.3., 2.1.7.-2.1.9. Договора, строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек на Земельном участке-1 – Земельном участке-5; предоставление Земельного участка-1 – Земельного участка-5 третьим лицам под строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек; заключение договоров, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на построенные на Земельном участке-1 – Земельном участке-5 объекты недвижимости/помещения в объектах недвижимости;
- 3.5. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Здания-1 – Здания-4, включая своевременное проведение текущего и капитального ремонта;
- 3.6. Не совершать действий, противоречащих условиям Договора, которые влекут или могут повлечь прекращение Предмета ипотеки или уменьшение его стоимости;
- 3.7. Застраховать Здание-1 – Здание-4, указанные в п. 2.1.1., 2.1.4.-2.1.6., Земельный участок-1 – Земельный участок-5, указанные в п. 2.1.2., 2.1.3., 2.1.7.-2.1.9. Договора, на следующих условиях:
  - 3.7.1. на сумму страхового возмещения не менее стоимости Предмета ипотеки, указанной в пункте 2.2. Договора;
  - 3.7.2. от рисков:
    - а) пожар, взрыв газа, употребляемого в бытовых целях;
    - б) стихийные бедствия (землетрясение, извержение вулкана или действие подземного огня, оползни, горные обвалы, бури, вихри, ураган, смерч, удар молнии, наводнение, град или ливень, носящие особо опасный характер и необычные для данной местности и т.п.);
    - в) взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств;
    - г) повреждение имущества водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения;
    - д) противоправные/злоумышленные действия третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой, вандализм, хулиганство, умышленное уничтожение имущества), приведшие к уничтожению или повреждению имущества;
    - е) падение на застрахованное имущество летательных аппаратов и/или их обломков.
  - 3.7.3. на срок, превышающий срок возврата Кредита/Кредитной линии не менее чем на 1 (Один) месяц;
  - 3.7.4. назначить Залогодержателя выгодоприобретателем;
  - 3.7.5. предоставить Залогодержателю на предварительное согласование проект договора страхования/страхового полиса, а также предоставить до подписания договора страхования/страхового полиса правила страхования страховщика соответствующего вида имущества и документы, подтверждающие полномочия лиц, подписывающих договор страхования/страховой полис со стороны страховщика и Залогодателя как страхователя;
  - 3.7.6. заключить договор страхования/страховой полис на согласованных с Залогодержателем условиях;
  - 3.7.7. вносить изменения в договор страхования после предварительного согласования таких изменений с Залогодержателем;
  - 3.7.8. передать Залогодержателю оригинал договора страхования/страхового полиса о страховании Предмета ипотеки, в котором Залогодержатель указан в качестве выгодоприобретателя, а также документ, подтверждающий оплату страховой премии. Допускается оплата страховой премии частями, при этом оплачиваемый



- соглашения, если Банком будут приниматься решения о неприменении права на досрочное взыскание задолженности / приостановление кредитования, в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа, начисляемого Кредитором и уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения;
8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;
- 2.4. Ипотека как обременение возникает с момента государственной регистрации ипотеки;
- 2.5. Предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя;
- 2.6. Последующий договор об ипотеке может быть заключен Залогодателем с третьим лицом при соблюдении следующих условий:
- последующий договор должен предусматривать такой же порядок обращения взыскания на Предмет ипотеки и такие же способы реализации заложенного имущества, как и в настоящем Договоре;
  - последующий договор об ипотеке должен предусматривать запрет на предъявление требований последующим залогодержателем должнику о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, в случае обращения взыскания на заложенное имущество предшествующим Залогодержателем;
  - в случае если при обращении взыскания на Предмет ипотеки последующим залогодержателем предшествующий Залогодержатель также предъявит требование об обращении взыскания на Предмет ипотеки, право выбора способа реализации заложенного имущества принадлежит предшествующему Залогодержателю. Определение оценщика, организатора торгов и цены реализации осуществляется в соответствии с условиями Договора об ипотеке, заключенного с предшествующим Залогодержателем;
- 2.7. В случае частичного исполнения Обязательств ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Обязательств;
- 2.8. Стороны договорились, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Здания-1 – Здания-4, возникшие, в том числе, в результате реконструкции/переоборудования/ перепланировки, выполняемой/ых Залогодателем и/или третьими лицами после заключения Договора. При этом, указанные неотделимые улучшения Здания-1 – Здания-4 не влияют на стоимость Здания-1 – Здания-4, указанную в п. 2.2. Договора, и не требуют внесения изменений в Договор.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 3.1. Содействовать Залогодержателю в осуществлении контроля за выполнением Залогодателем условий Договора, способствовать Залогодержателю в осуществлении проверок по документам и на месте наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки. Залогодатель обязан предоставить такие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения запроса, а при проверке на месте – незамедлительно. Обеспечить Залогодержателю свободный доступ к месту нахождения Предмета ипотеки для проведения осмотра и проверки состояния и условий его содержания и использования;
- 3.2. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не распоряжаться Предметом ипотеки, в том числе не заключать договоры аренды, не передавать в ипотеку, в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять Предмет ипотеки и не распоряжаться им иным образом;





Место нахождения:  
190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, 29  
Почтовый адрес:  
119121, Москва, ул. Плющиха, 37  
Телекс: 412362 BFTR RU  
Корр. счет №3010161070000000187  
в ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525187  
ИНН 7702070139  
ОГРН 1027739609391  
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж  
Место нахождения / почтовый адрес:  
394006, г. Воронеж, проспект Революции, д. 58.  
Телефон: (4732) 69-84-08, 69-84-03, 69-84-02  
Телефакс: (4732) 65-92-79, 69-84-03, 69-84-02  
Корр. счет №30101810100000000835  
в Отделении Воронеж  
БИК 042007835

Операционный офис в г. Смоленск  
Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж  
Место нахождения / почтовый адрес:  
214000, г. Смоленск, пр-т Гагарина, 5-а  
Телефон (4812) 499-618

«НОРЛИ»  
Место нахождения/Почтовый адрес:  
215119, РФ, Смоленская область, г. Вязьма, ул. Элеваторная, 13

ИНН 6722011725  
ОГРН 1026700852420

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя

*[Подпись]*  
Д.В. Жабеев  
Руководитель Дирекции по Брянской и Смоленской областям Филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж  
м.п.



От имени Залогодателя

*[Подпись]*  
М.К. Лизун  
Директор ООО СП «НОРЛИ»  
*[Подпись]*



ОАО Банк ВТБ  
ИНН 50-2007835  
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Воронеж  
Операционный офис в г. Смоленск

*[Подпись]*  
*[Подпись]*  
*[Подпись]*  
Секретарь (или в эквиваленте), ответственный за выдачу документов  
14.08.2015

	ФИО	Дата	Подпись
Исполнитель ЦСР	КРАВЧЕНКО Е.С.	14.08.15	<i>[Подпись]</i>
Руководитель ЦСР	АЛЬШОВ Р.В.	14.08.15	<i>[Подпись]</i>
Юрист	Лизун М.К.	17.08.15	<i>[Подпись]</i>
Секретарь	Кравченко Е.С.	14.08.15	<i>[Подпись]</i>

КРАВЧЕНКО Е.С.





## 1.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-264804491

**9 000 000 Р**  
В ипотеку за 77 591 РУБ./мес.

**Земли промназначения, 75 соток**  
Смоленск, Краснинское шоссе, 35, Ленинский, Смоленск, Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем 7 (951) 714-80-13

### Земли промназначения, 75 соток

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 75 соток разрешенное использование для размещения промышленных объектов. Окружен объектами промышленного назначения, допускает размещение производства/склада, удобный круглогодичный подъезд. Возможность для маневрирования крупногабаритной техники. Электричество вода, канализация и газ подведены на участок. Участок земли располагается недалеко от здания Судебных приставов. Вся остальная информация по телефону.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 75 соток  
Цена: 9 000 000 Р  
Цена за сотку: 120 000 Р  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 8/2/2019  
Номер в каталоге: 264804491

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-252917552

**1 700 000 Р**  
В ипотеку за 14 656 РУБ./мес.

**Земли промназначения, 16 соток**  
ул Сычевское шоссе 32, Вязьма, Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем 7 (910) 716-99-96

### Земли промназначения, 16 соток

Земля в собственностиУчасток ровный!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 16 соток  
Цена: 1 700 000 Р  
Цена за сотку: 106 250 Р  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 5/2/2019  
Дата обновления объявления: 25/2/2019  
Номер в каталоге: 252917552



www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-188345224

**1 800 000 ₽** Земли промназначения, 24 сотки  
В ипотеку за 15 518 РУБ./мес. ул Комсомольская, 103, Вязьма, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#) 7 (960) 581-94-74

**Земли промназначения, 24 сотки**  
Участок расположен напротив заправки и торгового центра Метрика, рядом трасса М1, выгодное расположение для бизнеса!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**  
Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 24 сотки  
Цена: 1 800 000 ₽  
Цена за сотку: 75 000 ₽  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 5/2/2019  
Дата обновления объявления: 25/2/2019  
Номер в каталоге: 188345224

**Расположение**

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-252604090

**3 900 000 ₽** Земли промназначения, 35 соток  
В ипотеку за 33 623 РУБ./мес. Ковалева, Смоленск, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#) 7 (905) 695-26-59

**Земли промназначения, 35 соток**  
Земля пром назначения  
Два въезда, электроэнергия, вода.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**  
Тип: Участок  
Расстояние от центра: 1 км  
Площадь: 35 соток  
Цена: 3 900 000 ₽  
Цена за сотку: 111 429 ₽  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 5/2/2019  
Номер в каталоге: 252604090



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-212168164

**12 500 000 Р**    Склад, 736.7 м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 107 766 РУБ./мес.    ул Строителей, 5/2, Вязьма, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#)    7 (905) 161-96-66

**Склад, 736.7 м<sup>2</sup>**  
В складском помещении проведено электричество, вода, отопление. Подробности узнавайте по телефону.  
Звонить с 9:00 до 18:00.

[Создать заметку](#)    [Распечатать](#)    [Получать похожие](#)    [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**  
Тип: Коммерческая недвижимость    Номер в каталоге: 212168164  
Класс здания:  
Площадь: 736.7 м<sup>2</sup>  
Цена: 12 500 000 Р  
Цена за м<sup>2</sup>: 16 968 Р  
Тип объекта: Склад  
Дата публикации объявления: 5/2/2019

Скриншот скопирован в буфер обмена

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-255198440

**50 000 000 Р**    Производство, 2000 м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 431 063 РУБ./мес.    Смоленская область, Вязьма, улица Ленина, 89А, Вязьма, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#)    7 (903) 733-30-93

**Производство, 2000 м<sup>2</sup>**  
Два отдельно стоящих цеха. У каждого энерго и водоснабжение, канализация, отопление отдельно. Офисы, раздевалки, души, санузлы. Телефоны, интернет, видеонаблюдение, Охрана. Недалеко трасса М1 Москва-Минск. Рядом жд узел, таможня. Огромная территория. Парогенератор. МОЖНО В АРЕНДУ.

[Создать заметку](#)    [Распечатать](#)    [Получать похожие](#)    [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**  
Тип: Коммерческая недвижимость    Номер в каталоге: 255198440  
Класс здания:  
Площадь: 2000 м<sup>2</sup>  
Цена: 50 000 000 Р  
Цена за м<sup>2</sup>: 25 000 Р  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 5/2/2019  
Дата обновления объявления: 25/2/2019



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-safonovo-256349018

**17 500 000 Р** **Производство, 600 м²**  
В ипотеку за 150 872 РУБ./мес. Сафонов город, Сафонов, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#) 7 (906) 668-13-37

**Производство, 600 м²**

Производственная база имеет свой жд тупик; протяженность 230 м со своей кран балкой в собственности. Земля разделена на 2 части: грунт и бетонное основание 50/50. На территории находится кап. строение: 497 м² и 100 м². Возможность аренды на первом этапе делового сотрудничества. Общая площадь земли 0, 7 Га в собственности. Также имеется установка для откачки воды. Есть лицензия на куплю, продажу черного и цветного металла, Сафонов Город, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 600 кв.м., 1/1 этаж.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 256349018**  
Класс здания:  
Площадь: 600 м²  
Цена: 17 500 000 Р  
Цена за м²: 29 167 Р  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 6/2/2019

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-266481423

**6 500 000 Р** **Производство, 546 м²**  
В ипотеку за 56 038 РУБ./мес. Смоленская область, Вязьма, улица Урицкого, 3, Вязьма, Смоленская область

[В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

Здание 546 кв.м оборудовано цехом по пошиву одежды.  
Цена указана ТОЛЬКО за помещение, оборудование или аренда бизнеса обсуждается отдельно!  
Возможна аренда всего помещения на длительный срок  
Земля 1530 кв.м в собственности.  
Разумный торг.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 266481423**  
Класс здания:  
Площадь: 546 м²  
Цена: 6 500 000 Р  
Цена за м²: 11 905 Р  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 26/2/2019  
Дата обновления объявления: 26/2/2019

**Расположение**



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-212194317

**90 000 Р**  
Без комиссии  
Залог 90 000 Р

**Производство, 600 м<sup>2</sup>**  
Вязьма, Смоленская область, улица Панино, 17, Вязьма,  
Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем **7 (960) 587-39-07**

**Производство, 600 м<sup>2</sup>**

Сдам в аренду производственное помещение. Высокие потолки, кран балки, газифицировано. Имеются офисные помещения. Удобный подъезд. Размер 50 x 12 метров.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 21/2/2019
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 26/2/2019
Залог: 90 000 Р	Номер в каталоге: 212194317
Класс здания:	
Площадь: 600 м <sup>2</sup>	
Цена: 90 000 Р	
Цена за м <sup>2</sup> : 150 Р	
Тип объекта: Производство	

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-184015804

**66 400 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Производство, 664 м<sup>2</sup>**  
Вязьма, Смоленская область, Юбилейная улица, 13, Вязьма,  
Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем **7 (910) 111-34-89**

**Производство, 664 м<sup>2</sup>**

Организация сдает в аренду авто-гараж на 6 боксов общей площадью 664 кв. м. Высота помещений более 3.5 метров. Кран-балка. Электроэнергия 380 кв.т(своя подстанция). Огороженная прилегающая территория 0.5 га Удобный подъезд трасса( Вязьма-Калуга) Идеально подходит для размещения небольшого производства ,СТО ,склада . Возможна аренда отдельными частями.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 5/2/2019
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 26/2/2019
Залог: нет	Номер в каталоге: 184015804
Класс здания:	
Площадь: 664 м <sup>2</sup>	
Цена: 66 400 Р	
Цена за м <sup>2</sup> : 100 Р	
Тип объекта: Производство	



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-gagarin-148186080

**86 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 860 м<sup>2</sup>**  
ул Новая, Гагарин, Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем **7 (905) 699-88-16**

**Склад, 860 м<sup>2</sup>**

Сдается в черте города помещения площадью 860,110 кв м высота 6 м. под склад, производство, СТО и прочее на охраняемой, асфальтированной территории. Удобный подъезд. Стоимость аренды по договоренности. Собственник.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26/2/2019
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 26/2/2019
Залог: нет	Номер в каталоге: 148186080
Класс здания:	
Площадь: 860 м <sup>2</sup>	
Цена: 86 000 Р	
Цена за м <sup>2</sup> : 100 Р	
Тип объекта: Склад	

**Расположение**

ул Новая, Гагарин, Смоленская область

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-260366372

**100 000 Р**  
Без комиссии  
Залог 100 000 Р

**Производство, 1200 м<sup>2</sup>**  
Смоленская область, Вязьма, Элеваторная улица, 5, Вязьма, Смоленская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем **+79645685458**

**Производство, 1200 м<sup>2</sup>**

Производственное здание, можно под склад, 1 гектар земли

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 29/11/2018
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 7/2/2019
Залог: 100 000 Р	Номер в каталоге: 260366372
Класс здания:	
Площадь: 1200 м <sup>2</sup>	
Цена: 100 000 Р	
Цена за м <sup>2</sup> : 83 Р	
Тип объекта: Производство	

*Матрицы коэффициентов***Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

<sup>5</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

**Земельные участки под индустриальную застройку**

Таблица 21

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,73	0,67	0,79
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,66	0,80
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,65	0,79
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,72	0,65	0,79
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,73	0,66	0,79
6	Москва	0,73	0,66	0,79



**Корректировки на наличие коммуникаций для цен  
земельных участков, расположенных в регионах городов с  
численностью до 500 тыс. человек**

Таблица 66

Коммуни- кации		Аналог							
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%



## 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%



## 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%



**Дополнительные факторы,  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т. п.

**4.2. Элемент сравнения – наличие  
железнодорожной ветки**

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00



### 5.5. Элемент сравнения – материал стен

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.80	0.82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.66	0.64	0.67
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.83	0.82	0.85
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.69	0.68	0.71



мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%



## 5.1. Текущая доходность на активном рынке

### 5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%



## 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%