

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Мегаполис» (Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР России) «24» июня 2010 года за № 1820-94152390).



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

22
года

ОТЧЕТ 7334/0624

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34

Дата оценки:
21 июня 2024 г.

Дата составления отчета:
21 июня 2024 г.

Заказчик:

Акционерное общество Управляющая компания
«РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «РВМ
Мегаполис»

Исполнитель:

ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 18 июня 2024г. к Договору № Р-149/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке) от «20» мая 2024 г., заключенное между Заказчиком – Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34, для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда в порядке, предусмотренном нормативными актами Банка России в соответствии с требованиями ст. 37 Федерального закона № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34, по состоянию на 21 июня 2024 г. составила без НДС:

13 202 021 565 (Тринадцать миллиардов двести два миллиона двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят пять) руб.

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Балашов В.П.

21 июня 2024 г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое	67,8	77:01:0003040:5096	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 2/П	9 263 701
2	Помещение, назначение: нежилое	316,6	77:01:0003040:5097	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 3/П	43 127 267
3	Помещение, назначение: нежилое	72 226,0	77:01:0003040:5098	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/1	12 072 578 016
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	8 282,6	77:01:0003040:5090	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/П	141 138 615
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593	13 593	77:01:0003040:4	г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34	935 913 966
-	Итого:	-	-	-	13 202 021 565

Оценщик



Балашов В.П.

Дата составления отчета

21 июня 2024 г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	17
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
13.3 Осмотр объекта оценки.....	18
13.4 Прочие источники информации	18
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
14.1 Имущественные права	19
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	20
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	24
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	24
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	31
14.7 Описание местоположения	32
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	37
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	40
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	40

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	50
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	53
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	53
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	54
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	55
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	56
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
18.1 Описание методики оценки	57
18.2 Определение арендных платежей	57
18.3 Определение чистого операционного дохода	62
18.4 Определение чистого операционного дохода	64
18.5 Определение ставки капитализации	65
18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	65
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	66
19.1 Описание методики оценки	66
19.2 Выбор единиц сравнения	66
19.3 Выбор объектов-аналогов	67
19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	77
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	79
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	79
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	80
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	196

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	21 июня 2024 г.
Порядковый номер отчета	7334/0624

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 18 июня 2024г. к Договору № Р-149/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке) от «20» мая 2024 г.
Заказчик	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	В соответствии с перечнем в Приложении №3
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе выписок ЕГРН и иных документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	В соответствии с перечнем в Приложении №3
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	В соответствии с перечнем в Приложении №3
2	Цель оценки
	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда в порядке, предусмотренном нормативными актами Банка России в соответствии с требованиями ст. 37 Федерального закона № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
3	Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка
1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2.	Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
3.	ФСО № 7, «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
4.2	Предпосылки стоимости
1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 4) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).	
5	Дата оценки
21 июня 2024 г.	
6	Специальные допущения
Отсутствуют	
7	Иные существенные допущения
• Вся информация, полученная от заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. • Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. • В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению оценочной компании, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве оценочной компании. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценочная компания не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Оценочная компания не несет ответственности за использование заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Оценка осуществляется без учета обременения объектов доверительным управлением.
- Отчет содержит профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8 Ограничения оценки

Отсутствуют

9 Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

Отсутствуют

10 Форма составления отчета об оценке

Отчет передается заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя оценочной компании, или уполномоченным им лицом

11 Прочая информация

11.1 Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

11.2 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Отсутствует

11.3 Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Отсутствуют

11.4 Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

11.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

11.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

11.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
12	Коммерческие условия
12.1	Стоимость услуг
Стоимость Услуг НДС не облагается в связи с применением оценочной компанией упрощенной системы налогообложения в соответствии с главой 26.2 Налогового кодекса РФ.	
12.2	Срок проведения оценки
До «21» июня 2024 г.	

Состав Объекта оценки в соответствии с перечнем в Приложении №3 к Договору

№	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ограничения	Собственник/арендатор	Адрес
1	Помещение, назначение: нежилое	67,8	77:01:0003040:5096	Аренда, Доверительное управление	Общая долевая собственность-Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегapolis» под управлением АО УК «РВМ Капитал»	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 2/П
2	Помещение, назначение: нежилое	316,6	77:01:0003040:5097	Аренда, Доверительное управление		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 3/П
3	Помещение, назначение: нежилое	72 226,0	77:01:0003040:5098	Аренда		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/1
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	8 282,6	77:01:0003040:5090	Доверительное управление	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692 – Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегapolis» под управлением АО УК «РВМ Капитал»	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/П
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593	13 593	77:01:0003040:4	Аренда	Право долгосрочной аренды – АО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФН «РВМ Мегapolis»	г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ф.И.О. оценщика	Балашов Владимир Петрович
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
ИНН	505309738893
СНИЛС	109-005-180-10
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787 68 01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №022637-1 от 25.06.2021 г. Оценка бизнеса – №034112-3 от 02 сентября 2022 г. Оценка движимого имущества №022638-2 от 25 июня 2021 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 871650, выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» 28.02.2007 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 470/2023/СП134/765 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 14.12.2023 г. Страхователь – Балашов Владимир Петрович. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2023 г. по 13.12.2024 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Саморегулируемая организация Союз «Федерация специалистов оценщиков», рег. №892 от 25.03.2021 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 25 марта 2024 года. ИНН 7709470802 ОГРН 1157700016539
Адрес саморегулируемой организации	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20А
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №2/22 от 01.02.2022 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Балашовым Владимиром Петровичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт» (реквизиты юридического лица приведены в разделе 6 настоящего Отчета)
Сведения о независимости Оценщика.	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» (АО УК «РВМ Капитал»)
ОГРН	1057749282810
Дата государственной регистрации	29.11.2005
Местонахождение	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
ИНН	7722563196
КПП	770801001

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков»
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

- 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет;
- 3.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные, открытую информацию в сети интернет и проведенный осмотр. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, рыночная или иная стоимость может быть скорректирована.
- По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в предоставленном реестре арендаторов (без наименования арендаторов).
- В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых единых объектов недвижимости по части объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемых объектов ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, состоянием отделки. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1–VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
- Правообладатель для расчета арендопригодной площади объекта оценки использует систему БОМА, поэтому указанная арендопригодная площадь не соответствует данным БТИ, оценщик принимает предоставленные сведения как достоверные.
- В предоставленном реестре арендаторов данные по БОМА указаны в кв. м для офисных и иных помещений в кв. м, для машино-мест – в штуках. Арендные ставки указаны за кв. м. в год для помещений и за штуку для машино-мест.

Стандарт БОМА, метод расчёта офисных площадей. В России государственным стандартом обмеров помещений является БТИ (бюро технической инвентаризации), разработанный ещё в Советском Союзе, он не учитывает потребности коммерческой недвижимости, особенно современных офисных зданий со своей развитой инфраструктурой, массой дополнительных услуг и возможностей, предоставляемых арендатору. Поэтому стандарт БОМА остаётся сегодня

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

единственным решением. Стандарт БОМА, даёт возможность использовать площадь, которая раньше не рассматривалась как часть сдаваемых в аренду помещений, например, вестибюли, технические помещения, складские помещения, спортивные залы и т.д.

- Цель оценки и условия работ по оценке определены Заданием на оценку к Дополнительному соглашению № 1 от 18 июня 2024г. к Договору № Р-149/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке) от «20» мая 2024 г.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (ред. от 11.07.2016). На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)»:

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. и 04.04.2024г.;
2. Договор аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994г. (в том числе доп.соглашения);
3. поэтажный план № б/н;
4. Справка о балансовой стоимости № б/н от 21 июня 2024г.;
5. Решения о пересчете кадастровой стоимости № 312/24 и № 313/24 от «26» апреля 2024 г.
6. Реестр арендаторов № б/н;
7. Данные о загрузке и операционных расходах № б/н;
8. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 7 июня 2024 г. Фотографии, сделанные в ходе проведения осмотра приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Оценка проводится при допущении, что изменений в состоянии объекта оценки за период между датой оценки и датой осмотра не произошло.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Собственником объектов оценки являются Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегаполис» под управлением АО УК «РВМ Капитал».

Правообладателями права аренды земельного участка являются Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегаполис» под управлением АО УК «РВМ Капитал».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис» (Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»)
ОГРН	1057749282810
Дата государственной регистрации	29.11.2005
Местонахождение	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
ИНН	7722563196
КПП	770801001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН и договор аренды земельного участка (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты государственной регистрации права.

№	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ограничения	Вид права / Собственник/ арендатор	Номер и дата государственной регистрации права
1	Помещение, назначение: нежилое	67,8	77:01:0003040:5096	Аренда, Доверительное управление	Общая долевая собственность- Владельцы	77-77-11/002/2014-678 06.03.2014
2	Помещение, назначение: нежилое	316,6	77:01:0003040:5097	Аренда, Доверительное управление	инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегаполис» под управлением АО УК «РВМ Капитал»	77-77-11/002/2014-671 06.03.2014
3	Помещение, назначение: нежилое	72 226,0	77:01:0003040:5098	Аренда		77-77-11/002/2014-681 06.03.2014
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	8 282,6	77:01:0003040:5090	Доверительное управление	Доля в праве общей долевой собственности 726 104/1 184 692 – Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН «РВМ Мегаполис» под управлением АО УК «РВМ Капитал»	77-77-11/167/2010-086 18.11.2010
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593	13 593	77:01:0003040:4	Аренда	Право долгосрочной аренды – АО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФН «РВМ Мегаполис»	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994г. № М-01- 001562 (включая доп. соглашения)

Источник: Выписки из ЕГРН / Договор аренды земельного участка.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки имеет следующие обременения (ограничения) права:

Таблица 4. Обременения (ограничения) права

№	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ограничения	Адрес
1	Помещение, назначение: нежилое	67,8	77:01:0003040:5096	Аренда, Доверительное управление	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 2/П
2	Помещение, назначение: нежилое	316,6	77:01:0003040:5097	Аренда, Доверительное управление	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 3/П
3	Помещение, назначение: нежилое	72 226,0	77:01:0003040:5098	Аренда	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/1
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	8 282,6	77:01:0003040:5090	Доверительное управление	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/П
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593	13 593	77:01:0003040:4	Аренда, прочие*	г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34

* Прочие обременения, согласно выписки из ЕГРН:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом. Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка осуществляется без учета обременения объектов доверительным управлением. Прочие обременения не существенные и не влияют на стоимость земельного участка.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой офисные помещения и помещения подземной парковки (м/м) общей площадью 80 893 кв. м, в бизнес-центре класса А, расположенные на земельном участке на праве аренды площадью 13 593 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Показатель	Значение				Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки					
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое	Помещение, назначение: нежилое	Помещение, назначение: нежилое	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0003040:5096	77:01:0003040:5097	77:01:0003040:5098	77:01:0003040:5090	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 2/П	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 3/П	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маши Порываевой, дом 34, помещение 1/П	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики здания в котором расположены объекты оценки					
Год постройки здания	2009				https://domnikoff.ru
Тип объекта (здания)	Нежилое отдельно стоящее здание БЦ «Домников» с подземным паркингом				https://domnikoff.ru
Назначение здания	Бизнес центр (офис)				https://domnikoff.ru
Площадь здания, кв. м	126 751,8				https://domnikoff.ru
Этажность здания	27, подземных: 5				https://domnikoff.ru
Класс здания	«А»				https://domnikoff.ru
Основные количественные параметры объектов оценки					
Назначение	Нежилые помещения (вспомогательные помещения)	Нежилые помещения (вспомогательные помещения)	Нежилые помещения (офис, м/м)	Нежилые помещения (места общего пользования)	Выписка из ЕГРН
Этаж расположения	Подвал № 4	Подвал № 4	Тех. этаж № 0, Подвал №0, 1, 2, 3, 4, Этаж № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	Подвал № 0, Подвал № 1, Этаж № 1, Подвал № 2, Этаж № 2, Подвал № 3, Подвал № 4	Выписка из ЕГРН
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Осмотр
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет	Нет	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	7 469 773,47	34 775 616,28	9 734 707 673,46*	185 684 379,19*	Выписка из ЕГРН
Общая площадь помещения, кв. м	67,8	316,6	72 226	8 282,6	Выписка из ЕГРН
Арендопригодная площадь, кв.м	Офисные и прочие помещения: 45 603,69 кв. м; Машиноместа: 451 м/м.				Реестр арендаторов По методике подсчета арендопригодных площадей ВОМА, см. допущения настоящего Отчета
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации					
Материал стен	Монолитные				Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Наличие электроснабжения	Да				Осмотр

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр
Наличие канализации	Да	Осмотр
Наличие вентиляции	Есть	Осмотр
Отделка	Улучшенная отделка в хорошем состоянии	Осмотр

* В соответствии с решением о пересчете кадастровой стоимости № 312/24 и № 313/24 от «26» апреля 2024 г. кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 была пересчитана.

Сведения о земельном участке

Таблица 6. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок (Доля в праве 8 331/13 593)	Выписка из ЕГРН
Вид права	Право долгосрочной аренды до 2043г.	Договор аренды
Кадастровый номер	77:01:0003040:4	Выписка из ЕГРН
Адрес	г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	13 593	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населённых пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 285 286 000	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Коммуникации	Центральные	Выписка из ЕГРН
Объекты недвижимости на участке	На участке расположено здание кад. №77:01:0003040:1025	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru

Сведения о перепланировках

Данные отсутствуют.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью.

Территория и парковка

Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Нет	Осмотр
Наличие ограждения территории	Нет	
Наличие охраны	Да	
Наличие парковки	Подземный паркинг	

Фотографии объекта оценки

Общие фото объекта оценки		
		

Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, улучшенная внутренняя отделка.

Физический износ.

Физический износ по БТИ Оценщику не предоставлен, в связи с отсутствием у Заказчика тех.паспорта БТИ на оцениваемые помещения.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 8. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	<i>Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.</i>
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используется по своему прямому назначению – как офисные помещения (включая прочие помещения) и м/м.

Оцениваемые помещения сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам. Заказчиком предоставлен реестр арендаторов по состоянию на июнь 2024г.

Таблица 9. Реестр арендаторов на июнь 2024 г. (общая информация).

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендопригодная площадь, кв.м; м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексации	Срок Арен- ды, лет	Лет до окончания
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 1	3,4,5,9,10 этажи, Блок 3	офис	9 514,20	10 801,27	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 2	Подземный 4	архив	322,70	322,70	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 3	Подземный 3	м/м	393,50	23,00	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 4	21,22 этажи, Блок 1	офис	530,10	635,90	31.01.2024	01.02.2024		31.12.2024	01.02.2025		0,10
Арендатор 5	1,2,6,7,8 этажи, Блок 3	офис	8 945,70	10 192,32	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 6	Подземный 3	прочее	767,50	885,58	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 7	1 этаж, Блок 3	м/м	245,50	15	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 8	13,15 этажи, Блок 1	офис	1 976,10	2 502,93	14.03.2012	15.06.2012	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	12,55	0,56
Арендатор 9	10 этаж, Блок 1	офис	227,84	280,40	14.03.2012	01.07.2021	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	3,50	0,56
Арендатор 10	4 (половина этажа), Блок 1	офис	415,00	510,10	14.03.2012	01.04.2019	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	5,76	0,56
Арендатор 11	П2 (часть комнаты 7)	архив	140,00	140,00	14.03.2012	21.03.2018	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	6,79	0,56
Арендатор 12	П4	м/м	210,40	10,00	14.03.2012	01.01.2022	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	3,00	0,56
Арендатор 13	8,9 этажи, Блок 1	офис	1 927,10	1 927,10	28.05.2021	01.06.2021		31.05.2026	01.06.2024	5,00	1,97
Арендатор 14	Подземный 4	архив	67,80	67,80	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 15	Подземный 4	м/м	290,90	17,00	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 16	7 этаж, Блок 1	офис	907,20	1 047,98	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 17	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	456,50	566,93	15.10.2014	01.01.2015	ДС №8 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	10,01	0,56
Арендатор 18	Подземный 3	м/м	76,20	4,00	15.10.2014	01.01.2015	ДС №8 от 30.11.2021	31.12.2024	01.06.2024	10,01	0,56
Арендатор 19	6 этаж, Блок 1	офис	922,60	1 033,31	15.10.2014	01.01.2023	ДС №9 от 01.08.2022	31.12.2024	01.06.2024	2,00	0,56
Арендатор 20	11,16 этажи, Блок 1	офис	1 737,70	2 236,86	02.09.2011	02.09.2011	ДС №17 от 27.06.2022	30.09.2028	01.10.2024	17,09	4,31
Арендатор 21	П4	м/м	84,90	5,00	02.09.2011	02.09.2011	ДС №17 от 27.06.2023	30.09.2028	01.10.2024	17,09	4,31
Арендатор 22	Подвал	архив	138,00	138,00	02.09.2011	30.07.2018	ДС №17 от 27.06.2025	30.09.2028	01.10.2024	10,18	4,31

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендпригодная площадь, кв.м; м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексации	Срок Аренды, лет	Лет до окончания
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 23	Подвал, Блок 1,3	м/м	5886,1	367,00	26.07.2016	01.10.2016	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	8,25	0,56
		м/м	3 948,80	247,00	Пояснения: из 367 м/м на дату оценки фактически используются (сдаются в аренду) 247 м/м						
Арендатор 24	4 этаж, Блок 1	кафе	1 195,30	1 042,85	14.09.2011	28.12.2012	18.08.2016	31.12.2024	01.01.2025	12,02	0,56
Арендатор 25	12 этаж, Блок 1	офис	920,50	1 162,10	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 26	Подвал (П2)	прочее	135,70	135,70	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 27	Подвал (П4)	м/м	79,70	5,00	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 28	1 этаж, Блок 1	магазин	937,80	937,80	18.02.2013	13.06.2013	ДС №8 от 15.06.2020	11.06.2025	01.10.2024	12,00	1,00
Арендатор 29	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	431,50	500,00	22.08.2012	30.01.2017		10.06.2025	30.01.2025	10,00	1,00
Арендатор 30	21 этаж, Блок 1	офис	223,00	233,14	24.10.2016	10.11.2016	ДС 3 от 28.04.2022	08.11.2029	01.05.2024	13,00	5,41
Арендатор 31	Подвал	м/м	14,20	1,00	24.10.2016	10.11.2016	ДС 3 от 28.04.2022	08.11.2029	01.05.2024	13,00	5,41
Арендатор 32	26 этаж, Блок 1	офис	135,40	215,00	17.12.2021	01.01.2022		31.12.2026	01.01.2025	5,00	2,56
	ПЗ, П4	м/м	33,70	2,00		01.06.2022	-	31.12.2026	01.01.2025	4,59	2,56
Арендатор 33	Подвал, Блок 3	кофейня	134,90	139,55	25.10.2018	25.10.2018	ДС №5 от 14.07.2022	31.12.2025	01.05.2024	7,19	1,56
Арендатор 34	Подвал, Блок 3	кофейня	114,90	128,73	20.09.2012	03.07.2013	ДС №12 от 16.03.2022	31.12.2025	01.01.2025	12,50	1,56
Арендатор 35	10 этаж, Блок 1	офис	252,90	298,42	06.07.2023	01.10.2023		01.09.2024		0,92	0,22
Арендатор 36	1 этаж, Блок 1	офис	573,20	573,20	06.07.2023	01.10.2023		01.09.2024	01.09.2024	0,92	0,22
Арендатор 37	1 этаж, Блок 1	прочее	9,91	13,33	17.07.2012	17.07.2012	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	12,47	0,56
Арендатор 38	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	11.05.2022	11.05.2022	11 мес. + пролонг	бессрочн.	нет	бессрочн.	бессрочн.
Арендатор 39	Подвал, Блок 1	прочее	14,50	14,50	08.02.2022	08.02.2022	11 мес. + пролонг	бессрочн.	нет	бессрочн.	бессрочн.
Арендатор 40	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	17.07.2012	29.03.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,77	0,56
Арендатор 41	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	01.09.2013	01.04.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,76	0,56
Арендатор 42	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	21.08.2018	23.04.2018	11 мес. + пролонг	22.03.2025	нет	0,92	0,78
Арендатор 43	Подвал, Блок 1	кофейня	14,51	14,51	01.04.2013	25.06.2012	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	12,53	0,56

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендопригодная площадь, кв.м; м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексации	Срок Аренды, лет	Лет до окончания
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 44	Подвал, Блок 3	прочее	3,63	4,07	24.05.2012	18.03.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,80	0,56
Арендатор 45	2 этаж, Блок 1	прочее	2,00	1,00	01.08.2014	01.02.2015	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	9,92	0,56
Арендатор 46	2 этаж, Блок 3	прочее	5,60	6,30	31.07.2017	19.07.2017	11 мес. + пролонг	31.12.2024	19.07.2024	7,46	0,56
Арендатор 47	2 этаж, Блок 3	кафе	6,59	8,10	21.02.2022	14.03.2022	-	13.12.2024	02.02.2025	2,75	0,51
Арендатор 48	3 этаж, Блок 1	офис	128,90	159,00	27.05.2022	01.06.2022	-	31.05.2025	01.06.2024	3,00	0,97
Арендатор 49	П1, Блок 1	спортивный клуб	963,30	934,10	08.04.2022	08.04.2022	-	07.04.2032	01.10.2024	10,01	7,83
Арендатор 50	Подвал (пом. III, часть комнаты 14) Блок 3	кофейня	120,80	120,80	31.08.2018	21.08.2018		31.10.2025	01.12.2024	5,00	1,39
Арендатор 51	3 этаж (Блок 1)	офис	144,00	170,00	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 52	П4	архив	4,10	4,10	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 53	1	м/м	13,30	1,00	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 54	17 эт, Блок 1	офис	375,60	424,92	12.05.2021	21.06.2021		21.06.2026	21.06.2024	5,00	2,03
Арендатор 55	17 эт, Блок 1	офис	368,50	416,40	31.08.2022	01.08.2023		30.06.2024	нет (новый договор)	0,92	0,05
Арендатор 56	10 эт., Блок 1	офис	157,70	189,20	01.03.2019	01.03.2019	ДС № 7	30.08.2024	нет	0,92	0,22
Арендатор 57	1	м/м	13,90	1,00	01.03.2019	01.03.2019	ДС № 7	30.08.2024	нет	0,92	0,22
Арендатор 58	Подвал, Блок 1	ритейл	140,00	140	15.12.2022	15.01.2022		бессрочн.	01.11.2024	0,92	-
Арендатор 59	20 этаж, Блок 1	офис	540,20	676,00	17.10.2023	18.10.2023		17.10.2030	17.10.2024	7,00	6,35
Арендатор 60	4 этаж, Блок 1	офис	371,60	556,30	17.10.2023	18.10.2023		17.10.2030	17.10.2024	7,00	6,35
Арендатор 61	18 этаж, Блок 1	офис	422,20	464,00	21.12.2022	01.01.2023		31.12.2025	01.01.2025	3,00	1,56
Арендатор 62	23 этаж, Блок 1	офис	311,10	432,00	07.06.2024	07.06.2024		06.06.2029	07.06.2025		
Арендатор 63	19, 24-27 этаж, Блок 1	офис	1 906,30	1 906,30	20.06.2024	20.06.2024		20.05.2031	20.05.2025		6,94
Арендатор 64	3 этаж, Блок 1	офис	224,30	275,89	01.05.2024	01.05.2024		31.03.2025	нет (новый договор)	0,92	0,80
Итого:	-	-	47 645,98	Помещения: 45 603,69 кв. м; м/м: 451 шт.	-	-	-	-	-	-	-

Источник: Реестр арендаторов.

Примечание: По методике подсчета арендопригодных площадей ВОМА, коммерческие помещения указываются в кв. м, машиноместа в шт. (см. Допущения настоящего Отчета).

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Таблица 10. Реестр арендаторов (ставка аренды).

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендпригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./ год	Индексация 2024-2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационн ый платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платеж (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационн ый платеж, руб. в месяц
Арендатор 1	3,4,5,9,10 этажи, Блок 3	офис	9 514,20	10 801,27	37215,77506	5,47%	6	10657,65063	5,47%	47873,43	33 498 136,22	9 593 013,50
Арендатор 2	Подземный 4	архив	322,70	322,70	12634,90532	5,47%	6	9412,683652	5,47%	22047,59	339 773,66	253 122,75
Арендатор 3	Подземный 3	м/м	393,50	23,00	16000	5,47%	6		5,47%	16875,20	388 129,60	
Арендатор 4	21,22 этажи, Блок 1	офис	530,10	635,90	35285,65	ИПЦ	2	10104,91	ИПЦ	45390,56	1 869 845,40	535 476,02
Арендатор 5	1,2,6,7,8 этажи, Блок 3	офис	8 945,70	10 192,32	44062,2	5,00%	6		5,00%	46265,31	39 295 903,70	
Арендатор 6	Подземный 3	прочее	767,50	885,58	19669,99	5,00%	6		5,00%	20653,49	1 524 193,14	
Арендатор 7	1 этаж, Блок 3	м/м	245,50	15	11015,55	5,00%	6		5,00%	11566,33	173 494,95	
Арендатор 8	13,15 этажи, Блок 1	офис	1 976,10	2 502,93	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	11 222 654,22	
Арендатор 9	10 этаж, Блок 1	офис	227,84	280,40	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	1 257 259,39	
Арендатор 10	4 (половина этажа), Блок 1	офис	415,00	510,10	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	2 287 189,78	
Арендатор 11	П2 (часть комнаты 7)	архив	140,00	140,00	23406,3127	7,00%	6		7,00%	25044,75	292 188,75	
Арендатор 12	П4	м/м	210,40	10,00	22898	7,00%	6		7,00%	24500,86	245 008,60	
Арендатор 13	8,9 этажи, Блок 1	офис	1 927,10	1 927,10	33754,52753	5,00%	6	10621,8819	5,00%	44376,41	7 126 481,64	
Арендатор 14	Подземный 4	архив	67,80	67,80	19827,99	5,00%	6		5,00%	21810,79	123 230,96	
Арендатор 15	Подземный 4	м/м	290,90	17,00	19717,83	5,00%	6		5,00%	21689,61	368 723,37	
Арендатор 16	7 этаж, Блок 1	офис	907,20	1 047,98	33725,5905	5,00%	6	10612,77	5,00%	44338,36	3 872 142,88	
Арендатор 17	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	456,50	566,93	42227,01	5,00%	6		5,00%	46449,71	2 194 477,84	
Арендатор 18	Подземный 3	м/м	76,20	4,00	19717,83	5,00%	6		5,00%	21689,61	86 758,44	
Арендатор 19	6 этаж, Блок 1	офис	922,60	1 033,31	42227,01	5,00%	6		5,00%	46449,71	3 999 745,82	
Арендатор 20	11,16 этажи, Блок 1	офис	1 737,70	2 236,86	38350	12,00%	10		5,15%	40325,03	7516787,22	
Арендатор 21	П4	м/м	84,90	5,00	20300	12,00%	10		5,15%	21345,45	106727,25	
Арендатор 22	Подвал	архив	138,00	138,00	18400	12,00%	10		5,15%	19347,60	222497,4	
Арендатор 23	Подвал, Блок 1,3	м/м	5 886,10	367,00	4166,666667	0%	нет		0%			
		м/м	3 948,80	247,00						4166,67	1 029 167,49	
Арендатор 24	4 этаж, Блок 1	кафе	1 195,30	1 042,85	1933,16	26,00%	0		26%	1933,16	167 999,66	
Арендатор 25	12 этаж, Блок 1	офис	920,50	1 162,10	31666,67	5,00%	1		5,00%	31666,67	3 066 653,10	
Арендатор 26	Подвал (П2)	прочее	135,70	135,70	26759,95	5,00%	1		5,00%	26759,95	302 610,43	
Арендатор 27	Подвал (П4)	м/м	79,70	5,00	13070,2	5,00%	1		5,00%	13070,20	65 351,00	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендпригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./ год	Индексация 2024-2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационн ый платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платеж (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационн ый платеж, руб. в месяц
Арендатор 28	1 этаж, Блок 1	магазин	937,80	937,80	25911,7	65,00%	10		65%	25911,70	2 024 999,36	
Арендатор 29	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	431,50	500,00	12218,93	8,00%	1		8,00%	12218,93	509 122,08	
Арендатор 30	21 этаж, Блок 1	офис	223,00	233,14	42293,58627	7,84%	5		7,84%	42293,59	821 693,96	
Арендатор 31	Подвал	м/м	14,20	1,00	20227,36547	7,84%	5		7,84%	20227,37	20 227,37	
Арендатор 32	26 этаж, Блок 1	офис	135,40	215,00	40250	5,00%	1		5,00%	40250,00	721 145,83	
	ПЗ, П4	м/м	33,70	2,00	19250	5,00%	1		5,00%	19250,00	38 500,00	
Арендатор 33	Подвал, Блок 3	кофейня	134,90	139,55	35907,41	5,00%	5		5,00%	35907,41	417 573,26	
Арендатор 34	Подвал, Блок 3	кофейня	114,90	128,73	61174,55	5,00%	1	9 543,82	5,00%	70718,37	758 631,31	
Арендатор 35	10 этаж, Блок 1	офис	252,90	298,42	34000	7,00%	9		7,00%		845 523,33	
Арендатор 36	1 этаж, Блок 1	офис	573,20	573,20	23000	7,00%	9		5,00%	23000,00	1 098 633,33	
Арендатор 37	1 этаж, Блок 1	прочее	9,91	13,33	6001,51	0%	нет		0%	6002,00	80 006,66	
Арендатор 38	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	66666,64	0%	нет		0%	66666,64	8 333,33	
Арендатор 39	Подвал, Блок 1	прочее	14,50	14,50	7013,445517	0%	нет		0%	7013,45	8 474,59	
Арендатор 40	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	12126,30423	0%	нет		0%	12126,30	7 174,73	
Арендатор 41	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	24963,38028	0%	нет		0%	24963,38	14 770,00	
Арендатор 42	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	605423,68	0%	нет		0%	605423,68	75 677,96	
Арендатор 43	Подвал, Блок 1	кофейня	14,51	14,51	84656,38	0%	нет		0%	84656,38	102 363,67	
Арендатор 44	Подвал, Блок 3	прочее	3,63	4,07	44226,05	0%	нет		0%	44226,05	15 000,00	
Арендатор 45	2 этаж, Блок 1	прочее	2,00	1,00	80561,52	0%	нет		0%	80561,52	6 713,46	
Арендатор 46	2 этаж, Блок 3	прочее	5,60	6,30	71419,53	5,00%	7		5,00%	71419,53	37 495,25	
Арендатор 47	2 этаж, Блок 3	кафе	6,59	8,10	67221,42	9,00%	нет		9%	67221,42	45 374,46	
Арендатор 48	3 этаж, Блок 1	офис	128,90	159,00	35000	2,51%	6		2,51%	35878,50	475 390,13	
Арендатор 49	П1, Блок 1	спортивный клуб	963,30	934,10	8333,33	5,00%	10		5,00%	8333,33	648 680,30	
Арендатор 50	Подвал (пом. III, часть комнаты 14) Блок 3	кофейня	120,80	120,80	49668,88	12,00%	нет		12,00%	49668,88	500 000,06	
Арендатор 51	3 этаж (Блок 1)	офис	144,00	170,00	40810,07509	3,90%	10		3,90%	42401,67	600 690,33	
Арендатор 52	П4	архив	4,10	4,10	21200	3,90%	10		3,90%	22026,80	7 525,82	
Арендатор 53	1	м/м	13,30	1,00	16538,08	3,90%	10		3,90%	17183,07	17 183,07	
Арендатор 54	17 эт, Блок 1	офис	375,60	424,92	42264,34	5,00%	6		5,00%	42264,00	1 496 568,24	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендопригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./ год	Индексация 2024-2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационн ый платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платеж (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационн ый платеж, руб. в месяц
Арендатор 55	17 эт, Блок 1	офис	368,50	416,40	41898,41	4,80%	нет		4,80%	41898,41	1 453 874,83	
Арендатор 56	10 эт., Блок 1	офис	157,70	189,20	43978,3054	0%	нет		0,00%	43978,31	693 391,35	
Арендатор 57	1	м/м	13,90	1,00	22000	0%	нет		0,00%	22000,00	22 000,00	
Арендатор 58	Подвал, Блок 1	ритейл	140,00	140	10714,29	8,00%	нет		8,00%	10714,29	125 000,05	
Арендатор 59	20 этаж, Блок 1	офис	540,20	676,00	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1		не более 12%	32499,96	1 830 831,08	
Арендатор 60	4 этаж, Блок 1	офис	371,60	556,30	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1		не более 12%	32499,96	1 506 643,98	
Арендатор 61	18 этаж, Блок 1	офис	422,20	464,00	31666,67	ИПЦ, но не более 5%	1		5,00%	31666,67	1 224 444,57	
Арендатор 62	23 этаж, Блок 1	офис	311,10	432,00	45000	ИПЦ, не менее 4% и не более 7%	6		7,00%	45000,00	1 620 000,00	
Арендатор 63	19, 24-27 этаж, Блок 1	офис	1 906,30	1 906,30	48827,41	ИПЦ, но не более 8%	5		8,00%	48827,41	7 756 640,97	
Арендатор 64	3 этаж, Блок 1	офис	224,30	275,89	41818,18	5,00%	1		0	41818,18	961 434,81	
-	Итого:		47 645,98	Помещения: 45 603,69 кв.м; м/м: 451 шт.	-	-	-	-	-		151 240 865,44	10 381 612,27

Источник: Реестр арендаторов.

Примечание:

По методике подсчета арендопригодных площадей ВОМА, коммерческие помещения указываются в кв. м, машиноместа в шт. Арендные ставки указаны за кв. м. в год для помещений и за штуку для машино-мест. (см. Допущения настоящего Отчета).

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Общая информация из договоров аренды приведена в предоставленном реестре арендаторов (без наименования арендаторов), см. допущения настоящего Отчета.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Таблица 11. Сводная таблица по реестру арендаторов.

Показатель	Значение	
	Офисная часть	Паркинг (подземный)
Общая площадь объекта оценки, кв. м (помещения + машиноместа)	80 893,00	
Арендопригодная площадь офисной части (включая прочие помещения) / машиноместа, кв. м по БТИ	40 303,68	7 342,30
Арендопригодная площадь офисной части (включая прочие помещения), кв. м / машиноместа, по ВОМА	45 603,69	451
Арендваемая площадь офисной части (включая прочие помещения), кв. м / машиноместа, по ВОМА	45 603,69	331
Загрузка, %	100%	73%

Источник: Реестр арендаторов, расчет Оценщика.

Также Заказчиком была предоставлена информация о средней загрузке офисных помещений за 2021-2023гг.:

- 2021г. – 93,20%.
- 2022г. – 95,40%.
- 2023г. – 99,01%.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Балансовая стоимость (руб.).

№	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое	67,8	77:01:0003040:5096	3 172 181,61	254 457,63
2	Помещение, назначение: нежилое	316,6	77:01:0003040:5097	14 812 871,66	1 188 219,41
3	Помещение, назначение: нежилое	72 226,0	77:01:0003040:5098	3 583 255 449,21	312 157 271,47
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения	8 282,6	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	17 422 025,06
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593	13 593	77:01:0003040:4	-	-
-	Итого:	-	-	3 822 749 105,87	331 021 973,57

Источник: Справка о балансовой стоимости.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34.

Бизнес-центр «Домников» расположен в престижном районе Москвы, недалеко от станций метро «Красные ворота» и «Комсомольская», на первой линии улицы Маши Порываевой. Рядом с бизнес-центром находятся остановки общественного транспорта.

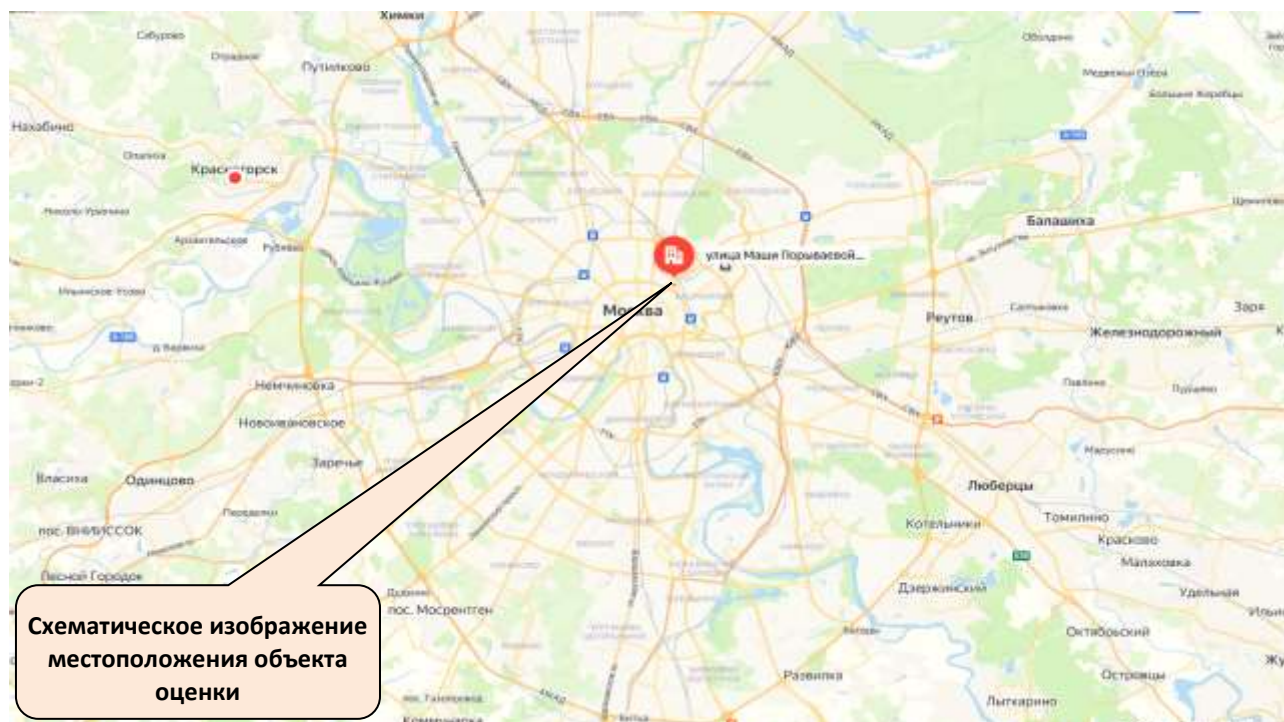
Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	г. Москва	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Округ	ЦАО	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Район	Красносельский	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая станция метро	ст. «Красные ворота» – 580 м; ст. «Комсомольская» 740 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. «Фабрика Большевичка – Комсомольская площадь» – 440 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшее шоссе/трасса/крупная улица	Садовое кольцо – 330 м; ТТК – 1,63 км;	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ценовая зона	СК-ТТК	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Первая линия ул. Порываевой Маши	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Жилая и коммерческая (административная) застройка	Осмотр

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

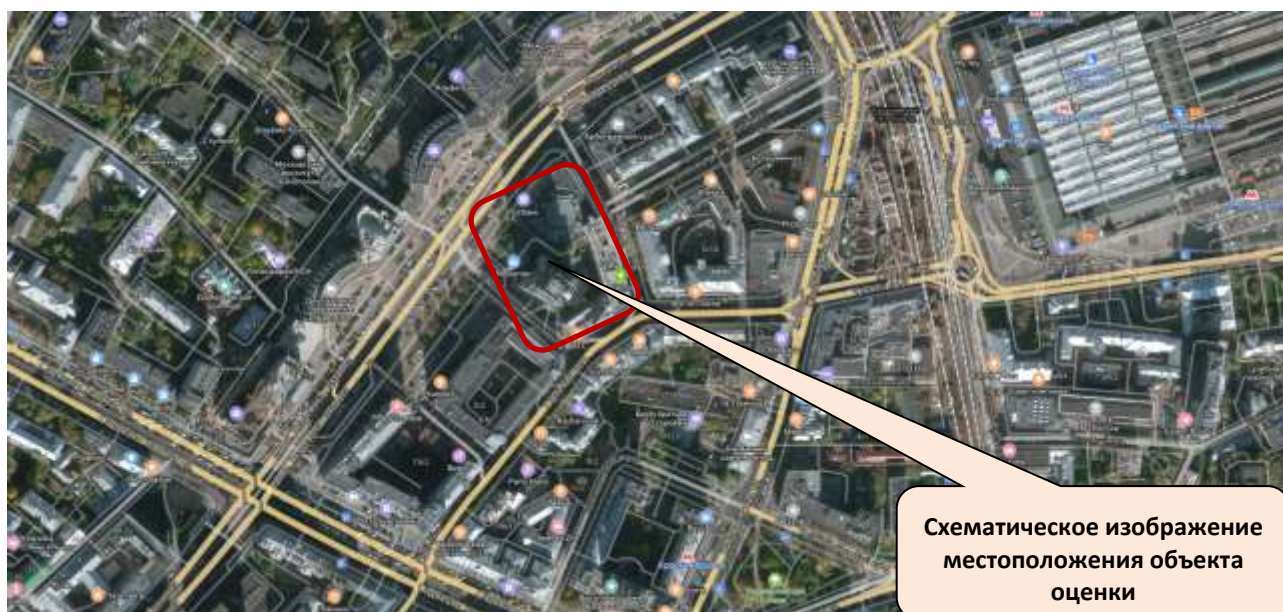
Отчет: 7334/0624

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб).



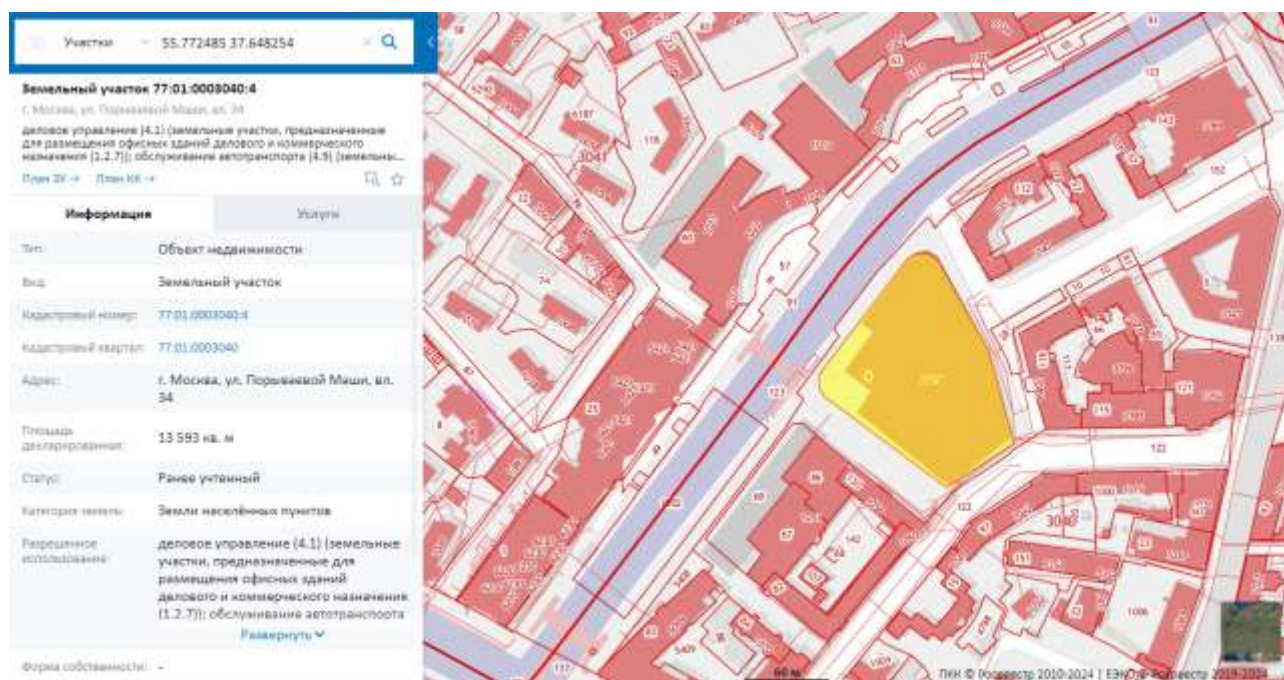
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Москва (участок кад.№ 77:01:0003040:4).

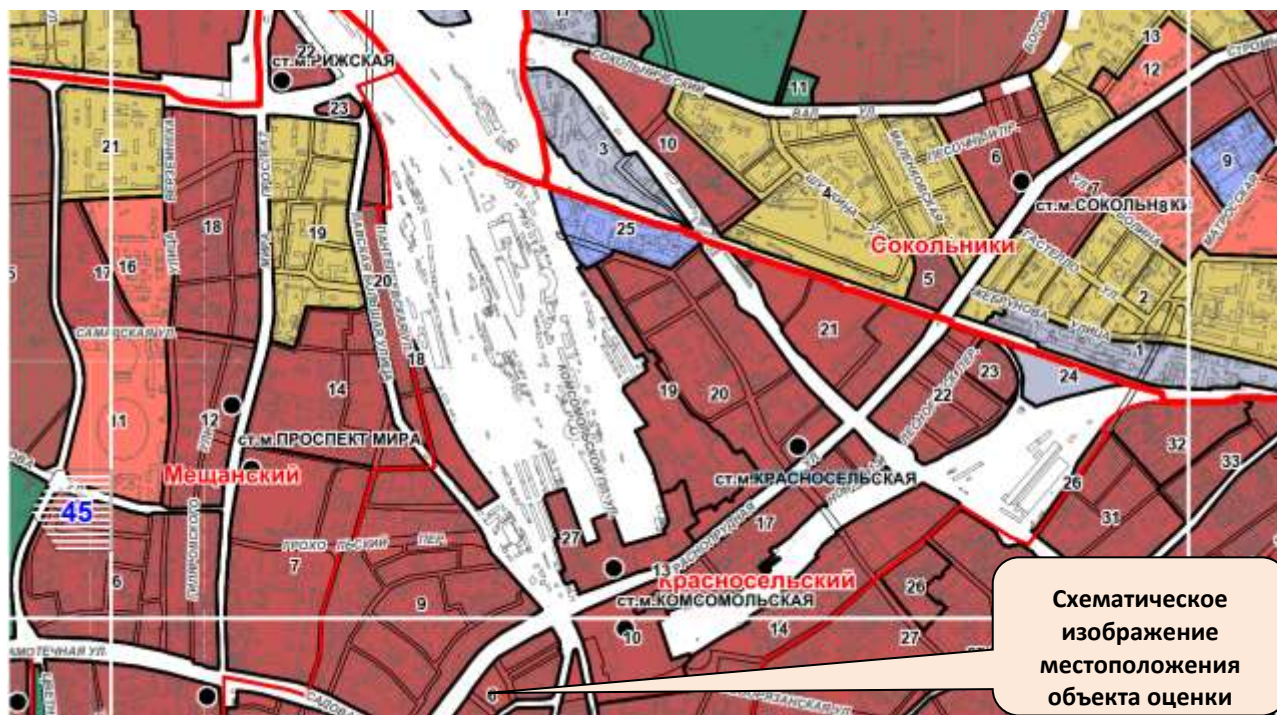


Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Карта 5. Расположение объекта оценки на Генеральном плане г. Москва.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

Источник: https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/?ysclid=lx94ic4m5r356665949

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов офисного назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Согласно п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Согласно заданию на оценку, предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование – офисное назначение.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на май 2024 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 5,5% (+0,3 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 15,9% годовых (+1,0 п.п.), на 2025 год до 12,4% годовых (+2,0 п.п.), на 2026 год до 9,4% годовых (+1,3 п.п.). Это в том числе отражает и более высокую медианную оценку нейтральной ключевой ставки — 7,5% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,8 п.п. до 2,9%. Прогнозы на 2025–2026 годы, а также оценка долгосрочных темпов роста не изменились — 1,7%, 1,6% и 1,5% соответственно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +8,8% (опрос в апреле: +7,9%).

Уровень безработицы: Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,8% (-0,2 п.п.) и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Рисунок 1. Показатели, май 2024 года

Результаты опроса: май 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,5 (5,2)	4,2 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	7,1 (6,9)	4,7 (4,5)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	15,9 (14,9)	12,4 (10,4)	9,4 (8,1)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	2,9 (2,1)	1,7 (1,7)	1,6 (1,6)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,8 (3,0)	3,0 (3,0)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,1	12,8 (10,3)	7,8 (7,1)	6,8 (6,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,2 (-1,3)	-0,9 (-1,0)	-0,8 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	479 (478)	486 (482)	490 (490)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	383 (385)	395 (395)	404 (409)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,3 (92,9)	96,2 (95,9)	98,3 (98,0)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	84 (85)	80 (80)	75 (75)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	105,3 (104,5)	107,1 (106,3)	108,8 (107,9)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	7,8	5,4 (3,2)	3,0 (2,4)	2,4 (2,0)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,1	113,9 (111,6)	117,3 (114,3)	120,2 (116,6)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	95 (93)	92 (87)	86 (81)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,5 (7,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-8,5 (5,0-8,0)				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,2 (0,9-2,0)				

* В скобках — результаты опроса в апреле 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 24 — 28 мая 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 12,8% (+2,5 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,8% в 2025 году (+0,7 п.п.) и до 6,8% к концу горизонта (+0,7 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 5,4% (+2,2 п.п.), в 2025 году — на 3,0% (+0,6 п.п.), в 2026 году — на 2,4% (+0,4 п.п.). Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 20,2% выше, чем в 2021 году (опрос в апреле: на 16,6%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают немного меньший дефицит консолидированного бюджета — 1,2% ВВП в 2024 году с сокращением до 0,9% в 2025 году и до 0,8% к концу горизонта.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений — 479 млрд долл. в 2024 году (+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2025 году (+4 млрд долл.) и 490 млрд долл. в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы почти не изменились — 383 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2024 году, 395 млрд долл. в 2025 году и 404 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году. Это на 6% выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 92,3 рублей за долл., на 2025 год — 96,2 рублей за долл., на 2026 год — 98,3 рублей за долл. (пересмотр на -0,6–0,3% с апрельского опроса).

Цена на нефть марки Brent: согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 84 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.²

Индекс промышленного производства в январе-марте 2024 г. по сравнению с январем-мартом 2023 г. составил 116,3%, в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. — 114,3%.

Оборот розничной торговли в марте 2024 г. составил 617,6 млрд рублей или 109,3% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. — 1 710,4 млрд рублей или 112,2% к соответствующему периоду предыдущего года

В январе-марте 2024 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 56,9%.

В марте 2024 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 304,8 млрд рублей или 111,3% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. — на 899,7 млрд рублей или 113,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2024 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным, составил 4 609,4 млрд рублей или 114,6% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 г. В январе-марте 2024 г. — 12 050,5 млрд рублей или 115,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В марте 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары — 100,2%, непродовольственные товары — 100,2%, услуги — 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%. Стоимость фиксированного набора

² Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru>

потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце марта 2024 г. составила 32 010,08 рублей и за месяц увеличилась на 0,6%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2024 г. составила 7 336,30 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2024 г. на 0,5%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 3,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 109,3%, из него в обрабатывающих производствах – 110,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 102,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1%.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки не оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисная недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва (ЦАО).

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

- IBC
Real
Estate
(JLL):
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/d05/5xe1tbdj6ze0iorusufzap3377j15uje/OFFICE-MARKET-Q1-2024_2pdf.com_edit_metadata.pdf;
- Knight Frank (NF Group):
<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-i-kvartal-2024>;
- Nikoliers:
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/24b/7rzfdtgthiwlaln5t7f1yiqtyjrcfavm.pdf>;
- Cushman & Wakefield:
<https://www.cmw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>;
- ООО "Атлант Оценка":
<https://atlant-mos.com/analitika/>;
- CORE.XP:
<https://rentnow.ru/analytics/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-i-kv-2024>;
- IBC
Real
Estate
(JLL):
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/e6d/vhnst528zotazqjbq52qe6rcgn7z52m4/IBC_Q1-2024_Invest_Russia_Final_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf;
- Knight Frank (NF Group):
<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2024>;
- Nikoliers:
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/1fe/zplv2o097l3rylxb70q042n9nvy18ofb.pdf>;
- CORE.XP:
<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024>;
- Ассоциация «СтатРиелт»:
<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.):
<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2023 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2022 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №34, 2024г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

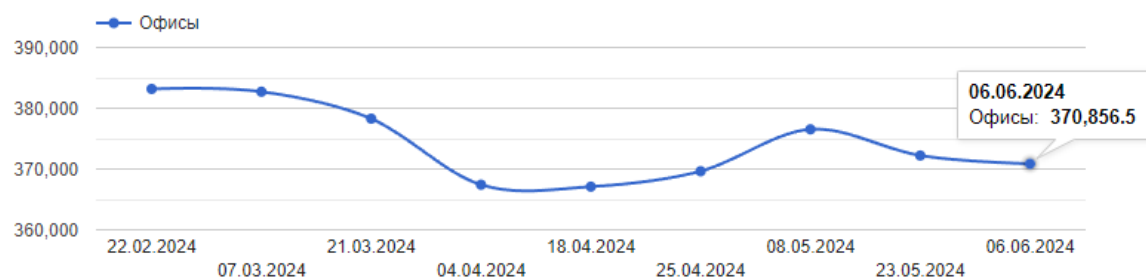
Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Цены предложений

Таблица 14. Цены предложения помещений офисного назначения. Москва (ЦАО), июнь 2024 г., руб. (с НДС).

Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.06.2024)
Офисы (м ²)	370 857 руб.	- 12 320 руб. За м ²	7 940 480 ... 1 060 000 000 руб. за объект

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>.

Таблица 15. Цены предложений по продаже и арендные ставки за 1 кв. м офисной недвижимости на рынке г. Москвы по итогам 2023 г, руб. (с НДС).

Офисная недвижимость						
	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Максимальная стоимость, руб./кв. м	Минимальная арендная ставка, руб./ кв. м/год	Средняя арендная ставка, руб./ кв. м/год	Максимальная арендная ставка, руб./ кв. м/год
ЦАО	106 445	549 632	1 375 000	20 000	45 172	105 000
САО	77 973	379 950	650 685	19 000	37 907	71 400
СЗАО	52 771	229 256	611 404	10 000	19 752	49 182
ЗАО	93 861	304 159	600 000	12 000	31 685	100 000
ЮЗАО	42 615	222 239	596 700	11 990	26 827	97 444
ЮАО	85 356	290 958	549 896	10 000	26 287	90 110
ЮВАО	68 182	215 095	311 600	6 500	14 800	29 508
ВАО	74 930	187 281	462 931	6 000	17 763	44 800
СВАО	85 000	265 261	447 154	7 237	21 294	63 360

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Далее приведены цены предложения на офисную недвижимость на первичном рынке.

Таблица 16. Цены предложения помещений офисного назначения в строящихся БЦ. Москва, 1 кв. 2024 г., руб. (с НДС).

Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150-500	500-1 000	1 000- 2 000	2 000- 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 821	6 629	-	3 676	6 184	-	50 350
Москва-Сити	-	9 281	2 055	11 361	2 258	-	
ТТК-МКАД	31 017	35 853	12 196	24 646	-	17 397	40 177
За пределами МКАД	2 926	2 243	5 924	1 080	-	-	14 419
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	425	413	-	443	390	-	428
Москва-Сити	-	631	629	636	605	-	
ТТК-МКАД	403	383	404	377	-	318	327
За пределами МКАД	278	204	203	190	-	-	175

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/24b/7rzfdtgthiwlaln5t7f1yiqtyjrcfavm.pdf>.

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 17. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 1 кв. 2024 г., руб./кв.м/год (без НДС и ОР).

Деловые районы Москвы. Основные показатели

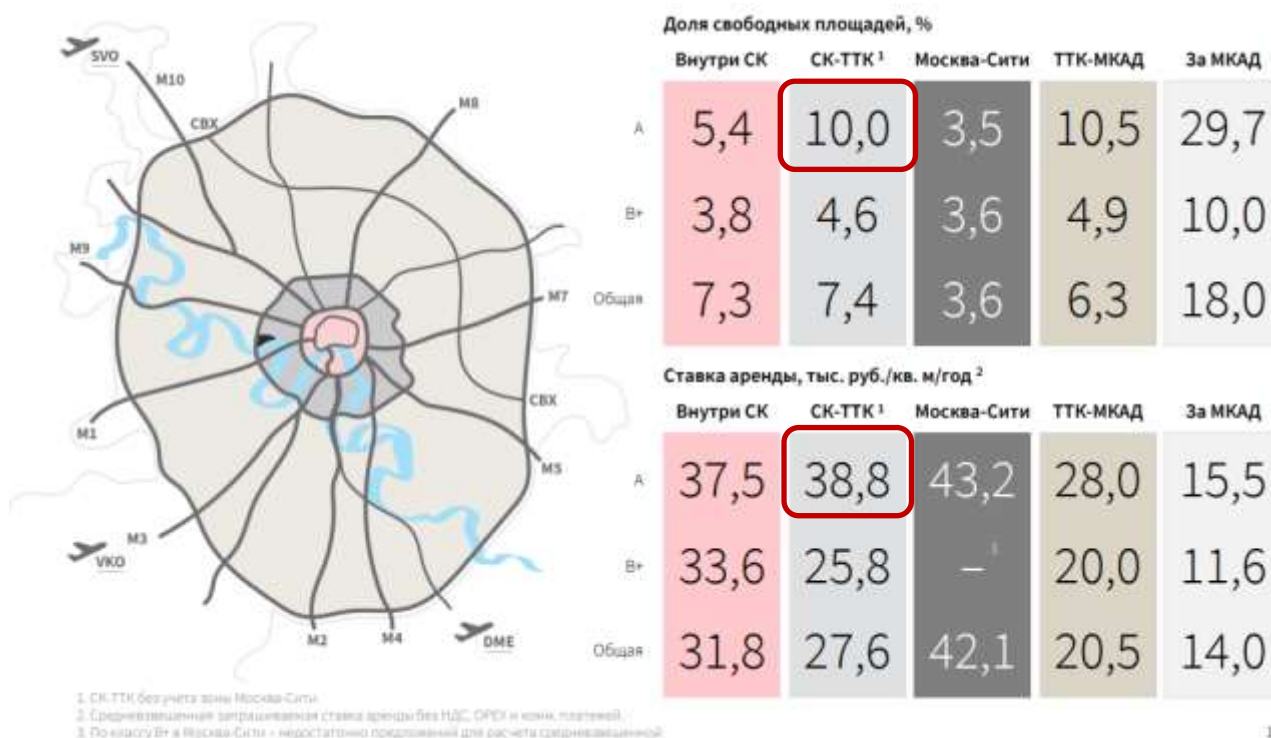
Район		Объем пред- ложе- ния, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	39 828		4,9%		33 258		8,9%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	33 823		9,3%		25 841		9,5%	
	СК Запад	577	43 252	33 949	10,0%	10,1%	29 542	27 306	11,7%	14,8%
	СК Север	673	35 148		8,1%		24 305		3,6%	
	СК Восток	410	27 202		20,4%		26 070		39,3%	
	ТТК Юг	1 295	-		-		16 962		5,6%	
	ТТК Запад	846	35 548	37 458	8,6%	10,3%	28 312	20 463	3,6%	5,4%
ТТК	ТТК Север	1 136	38 249		11,4%		20 671		9,3%	
	ТТК Восток	1 155	27 539		5,3%		20 818		4,0%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	45 092		3,8%		18 918		4,6%	

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-i-kvartal-2024>.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Таблица 18. Ставки аренды на помещения офисного назначения по классам с учетом территориальных зон. Москва, 1 кв. 2024 г., руб./кв.м/год (без НДС и ОП).



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/d05/5xe1tbdj6ze0iorusufzap3377j15uje/OFFICE-MARKET-Q1-2024_2pdf.com_edit_metadata.pdf

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – офисная недвижимость;
- Общая площадь – от 10 000 кв. м;
- Местоположение – г. Москва (ЦАО).

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Таблица 19. Анализ цен продаж (руб. с НДС).

№	Наименование	Площадь, кв. м	Назначение	Класс объекта	Адрес	Цена, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.	Источник
1	Здание, 25 115 м²	25 115	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Таганский, 2-й Сыромятнический пер., 1	6 500 000 000	258 809	https://www.cian.ru/sale/commercial/303256693/
2	Офис (В+) в бизнес-парке «Краснопресненский (Строение 41)»	14 500	офис	В+	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С41	4 205 000 000	290 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292942085/
3	Офис (В+) в бизнес-центре «Московский шёлк (в Саввинском переулке, 12с16)»	18 195,6	офис	В+	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 12С16	4 800 000 000	263 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/301295441/
4	Здание, 13 791 м²	13 791	офис	В+	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С43	4 312 560 000	312 708	https://www.cian.ru/sale/commercial/303323108/
5	Здание, 14000 м²	14 000	офис	В+	Москва, Лесная ул., 6	4 200 000 000	300 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_14000_m_3701153445
6	Офис (В+) в бизнес-центре «Европа Билдинг (Europe Building)»	14 113	офис	В+	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Брянская ул., 5	4 939 550 000	350 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/303192496/
7	Здание (В+)	14 520	офис	В+	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 6С1	3 267 000 000	225 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284542050/
8	21000 м² Бизнес-центр "Павелецкая Плаза" А	21 000	офис	A	Москва, Павелецкая пл., 2с2	8 399 999 916	400 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/21000_m2_biznes-tsentr_paveletskaya_plaza_a_3444878065
9	здание 13680.3 м² м. Комсомольская в цдо	13 680	офис	B	Москва, Новорязанская ул., 8Ас1	3 400 000 000	248 538	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_13680.3_m2_m_komsomolskaya_v_tsao_3987852570
Минимальное значение							225 000	-
Максимальное значение							400 000	-
Среднее значение							294 317	-

Источник: <http://www.cian.ru> / <https://www.avito.ru>.

Таблица 20. Анализ ставок аренды (руб./кв. м в год с НДС, без учета коммунальных платежей).

№	Наименование	Площадь, кв. м	Назначение	Класс объекта	Адрес	Ставка аренды, за 1 кв. м в год, руб.	Источник
1	Офис (А) в бизнес-центре «Diamond Hall (Даймонд Холл)»	754	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 14	44 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/302292340/
2	Офис (А) в деловом центре «Домников»	1 235,3	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Маши Порываевой, 34	54 546	https://www.cian.ru/rent/commercial/297128379/
3	Офис (А) в деловом центре «Домников»	431,0	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Маши Порываевой, 34	54 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295977808/
4	Офис, 453 – 938 м² в офисном центре «на ул. Садовая-Спасская, 28»	453 – 938	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 28	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300387612/
5	Офис (А) в бизнес-центре «Олимпик Холл»	750	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 16с5	56 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302884911/
6	Офис (А) в бизнес-центре «Эрмитаж Плаза (Здание А)»	1 770 – 3 733	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 4	55 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/299265828/
7	Офис (А) в бизнес-центре «Садовая Плаза»	215 – 1 239	офис	A	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 7	45 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/298768167/

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

№	Наименование	Площадь, кв. м	Назначение	Класс объекта	Адрес	Ставка аренды, за 1 кв. м в год, руб.	Источник
8	Офис (А) в бизнес-центре «Эрмитаж Плаза (Здание А)»	1 963	офис	А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 2/4	55 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/300741571/
Минимальное значение						44 400	-
Максимальное значение						55 800	-
Среднее значение						52 643	-

Источник: <http://www.cian.ru/> / <https://www.avito.ru.>

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 21. Потери от недозагрузки офисных помещений.

Источник информации	Потери от недозагрузки помещений, % (класс А)
IBC Real Estate (JLL)	10% (СК-ТТК)
Nikoliers	10,2% (среднее по Москве)
Knight Frank (NF Group)	11,4% (СК-ТТК)
CORE.XP	9,5% (среднее по Москве)
Среднее значение:	10,3%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 22. Операционные расходы офисных помещений, руб./кв. м в год.

Источник информации	Значения, руб./м²/год без НДС (класс А)
Ассоциация «СтатРиелт»	0,04 – 0,45 от ДВД (среднее значение 0,23, без учета коммунальных платежей)
Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.)	19,6% от ПВД (без учета коммунальных платежей)
Knight Frank (NF Group)	8 100
СРД №34, 2024г.	8 982 (10 778 с НДС)

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 23. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Диапазон ставок капитализации, % (класс А)
IBC Real Estate (JLL)	10,5-12%
Knight Frank (NF Group)	10-11%
Nikoliers	9,5-10,5%
CORE.XP	10-11%
Ассоциация «СтатРиелт»	8-11%
Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.)	9,75-13,54%
Среднее значение:	10,6%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Таблица 24. Классификация бизнес-центров и офисных зданий.³

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями	окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков – не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков – не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования	высота потолков -не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

³ http://www.abcpROPERTY.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Таблица 25. Корректировка на торг (скидку).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,20	14,35
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,02	14,65
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	9,69	17,10
Офисные особняки	12,80	6,68	18,33

Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Этаж расположения

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Офисные помещения

Источники информации:

- <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-i-kvartal-2024;>

Динамика

Рисунок 1. Основные показатели рынка.

Основные показатели. Динамика*			
		2023	I кв. 2024
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 206	18 251
в том числе:	Класс А	5 550	5 550
	Класс В	12 655	12 701
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		279,8	45,2
в том числе:	Класс А	240,9	0
	Класс В	38,9	45,2
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,4	11,0
	Класс В	6,9	6,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	26 303	26 419
	Класс В	18 276	18 706
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 900	8 100
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2023

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 42 297 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2024

- Объем ввода офисов в I кв. 2024 г. составил 45,2 тыс. м².
- Доля вакантных площадей на начало 2024 г. снизилась до 11,0% в офисах класса А и до 6,4% в офисах класса В, общий показатель снизился до 7,8%.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2024 г. составили 26 419 руб./м²/год в классе А и 18 706 руб./м²/год в классе В.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I кв. 2024 года составил около 18,3 миллионов квадратных метров, из них 5,6 млн относятся к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В I кв. 2024 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получил только один объект – «Парк Легенд», класс В, арендуемой площадью 45,2 тыс. м², при этом результат квартала все равно превысил итог аналогичного периода предыдущего года в 1,7 раз. Все 4 башни нового проекта не маркируются на рынке, поэтому не добавили вакантных помещений в объеме офисов класса В. В 2024 г. совокупно планируется к вводу более 817 тыс. м² офисной недвижимости, 88% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (64%), в формате аренды – 34%, а 2% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за квартал оказался положительным и составил порядка 182,8 тыс. м² по сравнению с показателем четвертого квартала 2023 года в 112,8 тыс. м².

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности в рынок, а также высокий уровень спроса продолжают увеличивать положительное значение чистого поглощения. Средний размер сделки аренды в I кв. 2024 г. составил 1 295 м², что выше показателя IV кв. 2023 г. на 144 м².

В I кв. 2024 г. значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (22,1%), строительные и архитектурные компании (18,3%), а также ТМТ* компании (16,3%).

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Потенциал и общие перспективы (прогноз) развития рынка

В 2024 г. ввод новых объектов может составить более 817 тыс. м², где более 90% будут являться проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК-МКАД (75%).

По итогам 2024 г. показатель вакантности может составить 9,5–10% в классе А и 6,0–6,5% в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27 000–28 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и 18 500–19 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне).

Машиноместа

Источники информации:

- <https://realty.rbc.ru/news/654b6dc89a79474ccffcaff0>;
- <https://www.mk.ru/editions/daily/2023/09/26/cena-mesyachnoy-arendy-garazha-v-moskve-priblizilas-k-sta-tysyacham-rublej.html?ysclid=lxeevmwmio928122300>.

Аналитики оценили рост цен на машино-места в новостройках Москвы

Наибольший рост стоимости парковочных мест зафиксирован в жилых комплексах комфорт-класса. Минимальные ценники — в районах Люблино и Южное Бутово

Средняя цена машино-места на первичном рынке Москвы в ноябре 2023 года составляет 2,9 млн руб., что на 12% выше, чем год назад. Об этом в поступившем в редакцию исследовании сообщили аналитики риелторской компании «НДВ Супермаркет Недвижимости».

В компании отметили, что наибольший прирост отмечается в комфорт-классе, где цены выросли на 20%. В премиум-классе рост составил 15%, в новостройках бизнес-класса стоимость сохранилась на прежнем уровне.

Что касается распределения цен по районам, минимальная средняя стоимость машино-мест в предложении, по данным «НДВ», — в районе Люблино: 959,2 тыс. руб. за лот. Парковки по демократичным ценам также предлагаются в жилых комплексах районов Южное Бутово (1,1 млн руб.), Хорошево-Мневники, Крюково (1,2 млн руб.) и Дмитровский (1,3 млн руб.), выяснили аналитики.

Стоимость месячной аренды машиноместа в паркинге в Москве достигает уже нескольких десятков тысяч рублей. Так, один из крупных риелторских порталов сообщает, что с начала лета цены выросли на 10%, и теперь в ряде районов ЦАО стоимость хранения «железного коня» может превышать 80 тысяч рублей в месяц.

Самыми дорогими в аренде очевидным образом оказались, по данным портала, районы ЦАО: в Хамовниках места сдаются по 92 тысячи рублей в месяц, в Тверском районе по 82,7, на Арбате по 91 тысяче рублей в месяц. В таких же районах, как Северное Измайлово, Вешняки, Ростокино, Останкинский, машиноместо в аренду стоит до 10 тысяч рублей в месяц.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по справедливой стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из данных справочника: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Таблица 26. Срок экспозиции.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10

Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
- Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.
- Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
- Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
- Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.
- Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Также, учитывая цель оценки, использование затратного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки нецелесообразно, поскольку методики данного подхода, по сути, не отражают востребованность актива на рынке, его способность генерировать доход и, соответственно, степень его ликвидности.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Рыночная арендная плата определяется исходя из условий договоров аренды, по которым фактически сданы в аренду оцениваемые помещения.

Анализ фактических договоров аренды

Заказчиком был предоставлен реестр договоров аренды по состоянию на дату оценки.

Таблица 27. Реестр арендаторов (ставки аренды, руб.).

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендопригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./год	Индексация 2024- 2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационный платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платежей (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационный платеж, руб. в месяц
Арендатор 1	3,4,5,9,10 этажи, Блок 3	офис	9 514,20	10 801,27	37215,77506	5,47%	6	10657,65063	5,47%	47873,43	33 498 136,22	9 593 013,50
Арендатор 2	Подземный 4	архив	322,70	322,70	12634,90532	5,47%	6	9412,683652	5,47%	22047,59	339 773,66	253 122,75
Арендатор 3	Подземный 3	м/м	393,50	23,00	16000	5,47%	6		5,47%	16875,20	388 129,60	
Арендатор 4	21,22 этажи, Блок 1	офис	530,10	635,90	35285,65	ИПЦ	2	10104,91	ИПЦ	45390,56	1 869 845,40	535 476,02
Арендатор 5	1,2,6,7,8 этажи, Блок 3	офис	8 945,70	10 192,32	44062,2	5,00%	6		5,00%	46265,31	39 295 903,70	
Арендатор 6	Подземный 3	прочее	767,50	885,58	19669,99	5,00%	6		5,00%	20653,49	1 524 193,14	
Арендатор 7	1 этаж, Блок 3	м/м	245,50	15	11015,55	5,00%	6		5,00%	11566,33	173 494,95	
Арендатор 8	13,15 этажи, Блок 1	офис	1 976,10	2 502,93	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	11 222 654,22	
Арендатор 9	10 этаж, Блок 1	офис	227,84	280,40	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	1 257 259,39	
Арендатор 10	4 (половина этажа), Блок 1	офис	415,00	510,10	50285,67955	7,00%	6		7,00%	53805,68	2 287 189,78	
Арендатор 11	П2 (часть комнаты 7)	архив	140,00	140,00	23406,3127	7,00%	6		7,00%	25044,75	292 188,75	
Арендатор 12	П4	м/м	210,40	10,00	22898	7,00%	6		7,00%	24500,86	245 008,60	
Арендатор 13	8,9 этажи, Блок 1	офис	1 927,10	1 927,10	33754,52753	5,00%	6	10621,8819	5,00%	44376,41	7 126 481,64	
Арендатор 14	Подземный 4	архив	67,80	67,80	19827,99	5,00%	6		5,00%	21810,79	123 230,96	
Арендатор 15	Подземный 4	м/м	290,90	17,00	19717,83	5,00%	6		5,00%	21689,61	368 723,37	
Арендатор 16	7 этаж, Блок 1	офис	907,20	1 047,98	33725,5905	5,00%	6	10612,77	5,00%	44338,36	3 872 142,88	
Арендатор 17	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	456,50	566,93	42227,01	5,00%	6		5,00%	46449,71	2 194 477,84	
Арендатор 18	Подземный 3	м/м	76,20	4,00	19717,83	5,00%	6		5,00%	21689,61	86 758,44	
Арендатор 19	6 этаж, Блок 1	офис	922,60	1 033,31	42227,01	5,00%	6		5,00%	46449,71	3 999 745,82	
Арендатор 20	11,16 этажи, Блок 1	офис	1 737,70	2 236,86	38350	12,00%	10		5,15%	40325,03	7516787,22	
Арендатор 21	П4	м/м	84,90	5,00	20300	12,00%	10		5,15%	21345,45	106727,25	
Арендатор 22	Подвал	архив	138,00	138,00	18400	12,00%	10		5,15%	19347,60	222497,4	
Арендатор 23	Подвал, Блок 1,3	м/м	5 886,10	367,00	4166,666667	0%	нет		0%			
		м/м	3 948,80	247,00						4166,67	1 029 167,49	
Арендатор 24	4 этаж, Блок 1	кафе	1 195,30	1 042,85	1933,16	26,00%	0		26%	1933,16	167 999,66	
Арендатор 25	12 этаж, Блок 1	офис	920,50	1 162,10	31666,67	5,00%	1		5,00%	31666,67	3 066 653,10	
Арендатор 26	Подвал (П2)	прочее	135,70	135,70	26759,95	5,00%	1		5,00%	26759,95	302 610,43	
Арендатор 27	Подвал (П4)	м/м	79,70	5,00	13070,2	5,00%	1		5,00%	13070,20	65 351,00	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендпригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./год	Индексация 2024- 2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационный платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платежей (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационный платеж, руб. в месяц
Арендатор 28	1 этаж, Блок 1	магазин	937,80	937,80	25911,7	65,00%	10		65%	25911,70	2 024 999,36	
Арендатор 29	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	431,50	500,00	12218,93	8,00%	1		8,00%	12218,93	509 122,08	
Арендатор 30	21 этаж, Блок 1	офис	223,00	233,14	42293,58627	7,84%	5		7,84%	42293,59	821 693,96	
Арендатор 31	Подвал	м/м	14,20	1,00	20227,36547	7,84%	5		7,84%	20227,37	20 227,37	
Арендатор 32	26 этаж, Блок 1	офис	135,40	215,00	40250	5,00%	1		5,00%	40250,00	721 145,83	
	ПЗ, П4	м/м	33,70	2,00	19250	5,00%	1		5,00%	19250,00	38 500,00	
Арендатор 33	Подвал, Блок 3	кофейня	134,90	139,55	35907,41	5,00%	5		5,00%	35907,41	417 573,26	
Арендатор 34	Подвал, Блок 3	кофейня	114,90	128,73	61174,55	5,00%	1	9 543,82	5,00%	70718,37	758 631,31	
Арендатор 35	10 этаж, Блок 1	офис	252,90	298,42	34000	7,00%	9		7,00%		845 523,33	
Арендатор 36	1 этаж, Блок 1	офис	573,20	573,20	23000	7,00%	9		5,00%	23000,00	1 098 633,33	
Арендатор 37	1 этаж, Блок 1	прочее	9,91	13,33	6001,51	0%	нет		0%	6002,00	80 006,66	
Арендатор 38	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	66666,64	0%	нет		0%	66666,64	8 333,33	
Арендатор 39	Подвал, Блок 1	прочее	14,50	14,50	7013,445517	0%	нет		0%	7013,45	8 474,59	
Арендатор 40	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	12126,30423	0%	нет		0%	12126,30	7 174,73	
Арендатор 41	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	24963,38028	0%	нет		0%	24963,38	14 770,00	
Арендатор 42	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	605423,68	0%	нет		0%	605423,68	75 677,96	
Арендатор 43	Подвал, Блок 1	кофейня	14,51	14,51	84656,38	0%	нет		0%	84656,38	102 363,67	
Арендатор 44	Подвал, Блок 3	прочее	3,63	4,07	44226,05	0%	нет		0%	44226,05	15 000,00	
Арендатор 45	2 этаж, Блок 1	прочее	2,00	1,00	80561,52	0%	нет		0%	80561,52	6 713,46	
Арендатор 46	2 этаж, Блок 3	прочее	5,60	6,30	71419,53	5,00%	7		5,00%	71419,53	37 495,25	
Арендатор 47	2 этаж, Блок 3	кафе	6,59	8,10	67221,42	9,00%	нет		9%	67221,42	45 374,46	
Арендатор 48	3 этаж, Блок 1	офис	128,90	159,00	35000	2,51%	6		2,51%	35878,50	475 390,13	
Арендатор 49	П1, Блок 1	спортивный клуб	963,30	934,10	8333,33	5,00%	10		5,00%	8333,33	648 680,30	
Арендатор 50	Подвал (пом. III, часть комнаты 14) Блок 3	кофейня	120,80	120,80	49668,88	12,00%	нет		12,00%	49668,88	500 000,06	
Арендатор 51	3 этаж (Блок 1)	офис	144,00	170,00	40810,07509	3,90%	10		3,90%	42401,67	600 690,33	
Арендатор 52	П4	архив	4,10	4,10	21200	3,90%	10		3,90%	22026,80	7 525,82	
Арендатор 53	1	м/м	13,30	1,00	16538,08	3,90%	10		3,90%	17183,07	17 183,07	
Арендатор 54	17 эт, Блок 1	офис	375,60	424,92	42264,34	5,00%	6		5,00%	42264,00	1 496 568,24	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендопригодная площадь, кв.м; м/м		АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год						АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)	
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещения кв. м, м/м шт.)	Ставка АП договора/кв.м./год	Индексация 2024- 2025	Начало индексации в соответствии с договором	Эксплуатационный платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платежей (без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационный платеж, руб. в месяц
Арендатор 55	17 эт, Блок 1	офис	368,50	416,40	41898,41	4,80%	нет		4,80%	41898,41	1 453 874,83	
Арендатор 56	10 эт., Блок 1	офис	157,70	189,20	43978,3054	0%	нет		0,00%	43978,31	693 391,35	
Арендатор 57	1	м/м	13,90	1,00	22000	0%	нет		0,00%	22000,00	22 000,00	
Арендатор 58	Подвал, Блок 1	ритейл	140,00	140	10714,29	8,00%	нет		8,00%	10714,29	125 000,05	
Арендатор 59	20 этаж, Блок 1	офис	540,20	676,00	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1		не более 12%	32499,96	1 830 831,08	
Арендатор 60	4 этаж, Блок 1	офис	371,60	556,30	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1		не более 12%	32499,96	1 506 643,98	
Арендатор 61	18 этаж, Блок 1	офис	422,20	464,00	31666,67	ИПЦ, но не более 5%	1		5,00%	31666,67	1 224 444,57	
Арендатор 62	23 этаж, Блок 1	офис	311,10	432,00	45000	ИПЦ, не менее 4% и не более 7%	6		7,00%	45000,00	1 620 000,00	
Арендатор 63	19, 24-27 этаж, Блок 1	офис	1 906,30	1 906,30	48827,41	ИПЦ, но не более 8%	5		8,00%	48827,41	7 756 640,97	
Арендатор 64	3 этаж, Блок 1	офис	224,30	275,89	41818,18	5,00%	1		0	41818,18	961 434,81	
-	Итого:		47 645,98	Помещения: 45 603,69 кв.м; м/м: 451 шт.	-	-	-	-	-		151 240 865,44	10 381 612,27

Источник: Реестр арендаторов.

Примечание:

По методике подсчета арендопригодных площадей ВОМА, коммерческие помещения указываются в кв. м, машиноместа в шт. Арендные ставки указаны за кв. м. в год для помещений и за штуку для машино-мест. (см. Допущения настоящего Отчета).

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:

- Общая площадь объектов оценки – 80 893,00 кв. м, арендопригодная площадь по БТИ – 40 303,68 кв. м офисный площадей (в том числе прочие помещения) и 7 342,30 кв. м машиномест. Арендопригодная площадь по ВОМА – 45 603,69 кв. м офисный площадей (в том числе прочие помещения) и 451 машиномест.
- На дату оценки сдано офисных площадей (включая прочие помещения) – 45 603,69 кв. м по ВОМА, таким образом фактическая загрузка составляет 100%. Из 451 м/м сдано 331 м/м, таким образом фактическая загрузка составляет 73%.
- Помещения сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.
- Средняя величина арендных ставок по офисным помещениям составляет 41 150 руб./кв. м без НДС.
- Средняя величина арендных ставок по прочим помещениям (ритейл, кафе, магазин) составляет 43 342 руб./кв. м без НДС.
- Средняя величина арендных ставок на м/м составляет 17 797 руб./кв. м без НДС.
- Фактическая месячная арендная плата за оцениваемые помещения, по состоянию на июнь 2024 г., составляет 161 622 477,71 руб. без НДС (151 240 865,44 + 10 381 612,27).
- Операционные и эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, кроме коммунальных платежей, которые оплачиваются (компенсируются арендодателю) по факту потребления.
- Ежегодная индексация арендной платы производится по договорённости с арендаторами, от 0% до 12%.

Анализ соответствия ставок из реестра арендаторов рыночному уровню

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки на соответствие рыночному уровню цен, представленному в обзоре рынка настоящего Отчета (см. раздел 16.3. настоящего Отчета).

Таблица 28. Анализ арендных ставок.

Тип объектов	Рыночные данные (см. раздел Отчета № 16.3.)	Фактические данные
	Среднерыночная ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС	Средняя ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС, по данным реестра арендаторов
Офисные помещения	37 000 – 46 500 (или 44 400 – 55 800 с НДС)	41 150

В зависимости от типа помещений, арендатора, а также индивидуальных коммерческих условий между арендодателем и арендатором, диапазон арендных ставок находится в широком диапазоне и соответствует рыночному уровню цен.

Таким образом, фактические арендные ставки по заключенным договорам аренды находятся на рыночном уровне и могут быть использованы для расчета, соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки.

Итоговое определение арендных платежей

При расчете справедливой стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о действительных арендных ставках по договорам аренды заключенным на оцениваемые помещения.

Фактическая арендная плата не включает в себя возмещение коммунальных платежей, которые возмещаются арендатором по факту потребления. Данную статью доходов необходимо учесть, так как далее в расчетах операционные расходы включают в себя коммунальные расходы арендаторов.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Величина коммунальных платежей была определена на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2022 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Согласно справочнику, средняя величина коммунальных платежей для объектов недвижимости типа «офисная недвижимость», в составе арендной платы, составляет 13,9%.

Таблица 29. Доля коммунальных и эксплуатационных расходов в арендной ставке.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»

Таким образом, расчётная величина возмещаемых коммунальных платежей составляет 22 465 524 руб. в месяц ($=161\,622\,477,71 \cdot 13,9\%$).

18.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

В рамках настоящего Отчета, потенциальный валовой доход определён согласно данным Заказчика о выручке от сдачи в аренду оцениваемых объектов.

Выручка от сдачи в аренду состоит из следующих статей:

- Базовая часть арендной платы;
- Переменная часть арендной платы;
- Возмещение коммунальных услуг.

Таблица 30. Потенциальный валовой доход (руб. без НДС).

Показатель	Значение
Фактическая арендная плата без учета возмещения коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	161 622 477,71
Возмещение коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	22 465 524
Арендная плата с учетом возмещения коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	184 088 002
Потенциальный валовой доход, руб. в год без НДС	2 209 056 024

Источник: Справка о выручке оцениваемого комплекса.

В рамках настоящего Отчета, потенциальный валовой доход принимается на уровне фактических данных на июнь 2024г. с учетом расчетной величины возмещения коммунальных платежей.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, годовой потенциальный валовой доход принимается в размере 2 209 056 024 руб. в год без НДС.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Загрузка объекта оценки составляет 100% для офисной части и 73% для м/м, что не является типичным для рынка. Для расчета стоимости Оценщик принял решение учесть рыночную информацию о загрузке сопоставимых объектов, что соответствует виду определяемой стоимости. Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных объектов и составляют 10,3%, согласно данным аналитических обзоров. Учитывая, что помещения м/м не загружены полностью, среднерыночная недозагрузка применялась только к офисной части. Арендопригодная доля офисной части в составе комплекса составляет 0,85 ($= 40\,303,68 / (40\,303,68 + 7\,342,30)$). Доля офисной части рассчитана исходя из арендопригодных площадей по БТИ, так как по системе ВОМА машиноместа учитываются в штуках.

Таким образом, доля потерь от недозагрузки офисной части в составе комплекса составляет 8,8% ($= 10,3\% \cdot 0,85$).

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная плата предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

В рамках настоящего Отчета, операционные расходы определены по данным Заказчика, согласно предоставленной расшифровке расходов.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Таблица 31. Фактические расходы оцениваемого объекта (тыс. руб. без НДС).

тыс.руб.	Факт	Факт	Факт	Операционные расходы принимаемые к расчету
	2021	2022	2023	
БЦ Домников / г.Москва, ул. Порываевой Маши, д.34				
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-540 833	-399 587	-565 958	-565 958
Эксплуатационные расходы (facility management)	-169 469	-135 265	-291 897	-291 897
Фиксированная часть	-133 556	-128 017	-147 664	-147 664
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-35 913	-7 248	-144 233	-144 233
Расходы на коммунальные услуги	-103 133	-106 423	-113 109	-113 109
Прямые затраты	-268 231	-157 899	-160 952	-160 952
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	-2 281	-1 767	-3 770	-3 770
Налог на имущество	-117 144	-134 002	-139 752	-139 752
Земельный налог / аренда земли	-120 162	-7 726	22 345	22 345
Страхование	-4 549	-2 488	-2 506	-2 506
Прочие расходы	-24 095	-11 916	-37 269	-37 269

Источник: Данные Заказчика.

В рамках настоящего Отчета, операционные расходы принимаются на уровне фактических расходов за 2023г.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, операционные расходы принимаются в размере 565 958 000 руб. без НДС в год (6 996 руб./кв. м в год без НДС или 0,29 от ДВД).

Фактические операционные расходы по оцениваемому комплексу в размере 6 996 руб./кв. м в год без НДС или 0,29 от ДВД соответствуют среднерыночному уровню операционных расходов и могут быть приняты для дальнейших расчетов.

Среднерыночный уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

18.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 32. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Офисная часть	Паркинг (подземный)
Общая площадь объекта оценки, кв. м (помещения + машиноместа)	80 893,00	
Арендопригодная площадь офисной части (включая прочие помещения) / машиноместа, кв. м по БТИ	40 303,68	7 342,30
Арендопригодная площадь офисной части (включая прочие помещения), кв. м / машиноместа, по ВОМА	45 603,69	451
Арендваемая площадь офисной части (включая прочие помещения), кв. м / машиноместа, по ВОМА	45 603,69	331
Загрузка, %	100%	73%
Фактическая арендная плата без учета возмещения коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	161 622 477,71	
Возмещение коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	22 465 524	
Арендная плата с учетом возмещения коммунальных платежей, руб. в месяц без НДС	184 088 002	
Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС	2 209 056 024	
Потери от недозагрузки, %	-8,80%	
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%	
Действительный валовый доход, руб. в год	2 014 659 094	
Операционные расходы, руб. в год	-565 958 000	
Чистый операционный доход, руб. в год без НДС	1 448 701 094	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

18.5 Определение ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднее значение для аналогичных объектов в размере 10,6%.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 33. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход, руб. в год	1 448 701 094
Общая ставка капитализации, %	10,60%
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	13 666 991 453

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34 (без учета доли в праве, 100% доля), по доходному подходу по состоянию на 21 июня 2024 г. составляет без НДС: 13 666 991 453 руб.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – офисная недвижимость;
- Местоположение – г. Москва (ЦАО);
- Площадь зданий – от 10 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

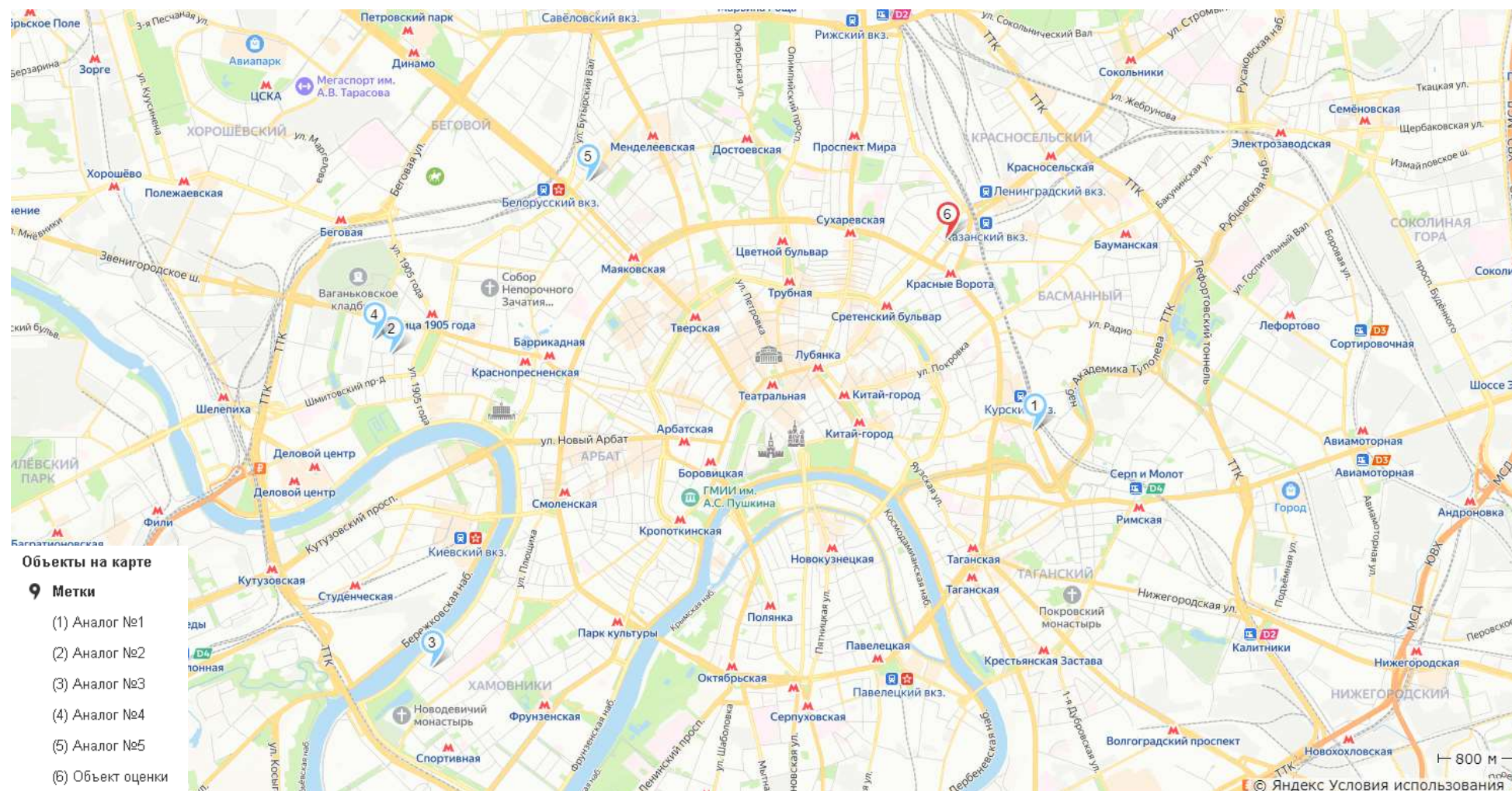
Таблица 34. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ОКС)	Общая долевая / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав (ЗУ)	Право аренды / Нет (имеющиеся ограничения не учитываются)	Право аренды / Нет	Право аренды / Нет	Право аренды / Нет	Право аренды / Нет	Право аренды / Нет
Адрес	г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34	Москва, ЦАО, р-н Таганский, 2-й Сыромятнический пер., 1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С41	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 12С16	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 6
Удаленность от метро, метров	580	370	930	1210	910	123
Особенности местоположения (окружения)	Зона СК-ТТК	Зона СК-ТТК	Зона СК-ТТК	Зона СК-ТТК	Зона СК-ТТК	Зона СК-ТТК
Вид использования	Офис класса "А"	Офис класса "А"	Офис класса "В+"	Офис класса "В+"	Офис класса "В+"	Офис класса "В+"
Тип объектов	Офисные помещения и помещения подземной парковки (м/м) расположенные на земельном участке на праве аренды площадью 13 593 кв. м	Отдельностоящее 9-ти этажное здание (БЦ "Дельта Плаза")	Отдельностоящее 9-ти этажное здание (БЦ в бизнес-парке «Краснопресненский (Строение 41)»)	Отдельностоящее 8-ми этажное здание (БЦ в в бизнес-центре «Московский шёлк (в Саввинском переулке, 12с16)»)	Отдельностоящее 9-ти этажное здание (БЦ в бизнес-парке «Краснопресненский (Строение 43)»)	Отдельностоящее 7-ми этажное здание (БЦ)
Площадь земельного участка, кв.м	13 593,0	н/д	н/д	3 725	2 041	н/д
Общая площадь ОКС, кв.м	80 893,0	22 115,0	14 500,0	18 195,6	13 791,0	14 000,0
Техническое состояние (визуальное)	Хорошее состояние, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Подземный паркинг	Подземный паркинг на 163 м/м	Подземный паркинг на 40 м/м	Подземный паркинг на 177 м/м	Подземный паркинг на 117 м/м	Подземный паркинг на 30 м/м
Цена предложения, руб.	-	6 500 000 000	4 205 000 000	4 800 000 000	4 312 560 000	4 200 000 000
Налоги, не включенные в базовую стоимость	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/299051104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292942085/	https://www.cian.ru/sale/commercial/301295441/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303323108/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_14000_m_3701153445
Контактный телефон	-	7 964 565-85-50	7 966 055-98-68	7 966 064-22-96	7 985 181-56-00	8-966-385-90-41

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

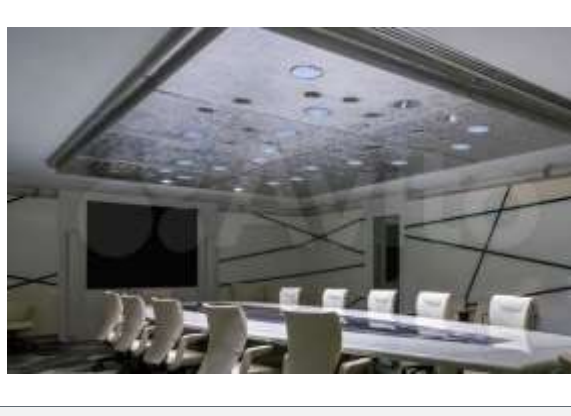
Отчет: 7334/0624

Таблица 35. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Общие фото объекта оценки		
		
Аналог №1		

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что цены продаж в объявлениях о продаже объектов недвижимости могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов цены продаж по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

Вне зависимости от системы налогообложения, цена объектов аналогов считается как «с НДС», так как:

- Согласно ст.3 Закона об оценке, рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену сделки, т.е. суммарные расходы покупателя, связанные с приобретением объекта;
- Величина рыночной стоимости не зависит от налогового режима конкретных сторон сделки – в ряде источников используется оборот «с учетом всех налогов»;
- При определении рыночной стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного рыночного субъекта;
- НДС является предъявляемым (оплачиваемым покупателем в составе цены) налогом, оплачиваемым в составе цены гражданско-правовой сделки (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.09.2009 № 5451/09). Согласно разъяснениям, данным в пункте 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2014 №33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость», согласно которым по смыслу положений пунктов 1 и 4 статьи 168 НК РФ сумма налога, предъявляемая покупателю при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, должна быть учтена при определении окончательного размера указанной в договоре цены и выделена в расчетных и первичных учетных документах, счетах-фактурах отдельной строкой. В связи с этим, если в договоре нет прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога и иное не следует из обстоятельств, предшествующих заключению договора, или прочих условий договора, судам надлежит исходить из того, что предъявляемая покупателю продавцом сумма налога выделяется последним из указанной в договоре цены, для чего определяется расчетным методом (пункт 4 статьи 164 Кодекса).

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Корректировка на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «офисная недвижимость» с местоположением «г. Москва» принимается на уровне максимального значения -14,35%, учитывая площадь объекта оценки.

Таблица 36. Корректировка на торг (скидку).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,20	14,35
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,02	14,65
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	9,69	17,10

Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки находится в общей долевой собственности, тогда как объекты аналоги имеют полную собственность. При условии согласия всех собственников при совместной продаже, различий между долевой и полной собственностью нет, согласно данным справочника: Ассоциация «СтатРиелт», поэтому корректировка не применялась.

Таблица 37. Отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,76	0,88	0,80

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3437-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

В данном параметре учитываются следующие особенности местоположения:

- удаленность от станции метро.

Каждая корректировка определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right), \text{ где}$$

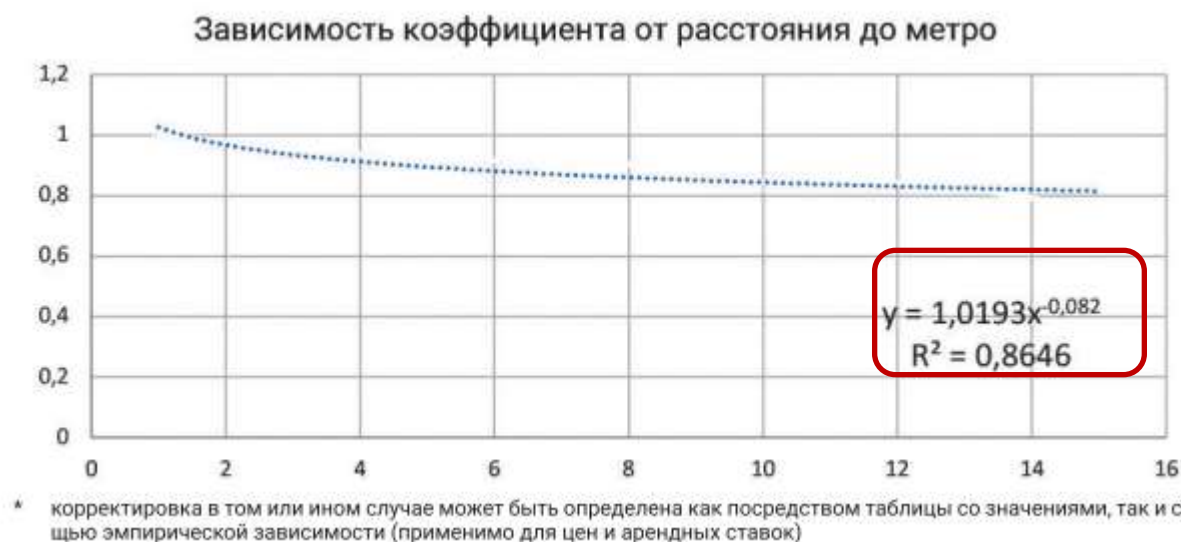
K – корректировка, %.

Y_a – корректирующий коэффициент аналога.

Y_o – корректирующий коэффициент объекта оценки.

Удаленность от станции метро

Диаграмма 2. Зависимость цены / арендной ставки офисных помещений от расстояния до метро.



Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Таблица 38. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от станции метро, мин. (при средней скорости 5 км/час)	7	4	11	15	11	1
Расстояние до метро, метров (https://yandex.ru/maps)	580	370	930	1210	910	123
Коэффициент корректировки	0,87	0,91	0,84	0,82	0,84	1,02
Корректировка на удаленность от станции метро, %	-	-4,4%	3,6%	6,1%	3,6%	-14,7%

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (офисная недвижимость), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Корректировка была определена на основании данных Справочника: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Таблица 39. Классификация объекта.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,18

Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Таким образом, размер корректировки для аналогов №№ 2 - 5, имеющих класс «В+», тогда как у объекта оценки класс «А», составляет:

$$\left(\frac{1,11}{1} - 1\right) = 11\%.$$

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.)

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

K_{пл} – корректировка на площадь, %.

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

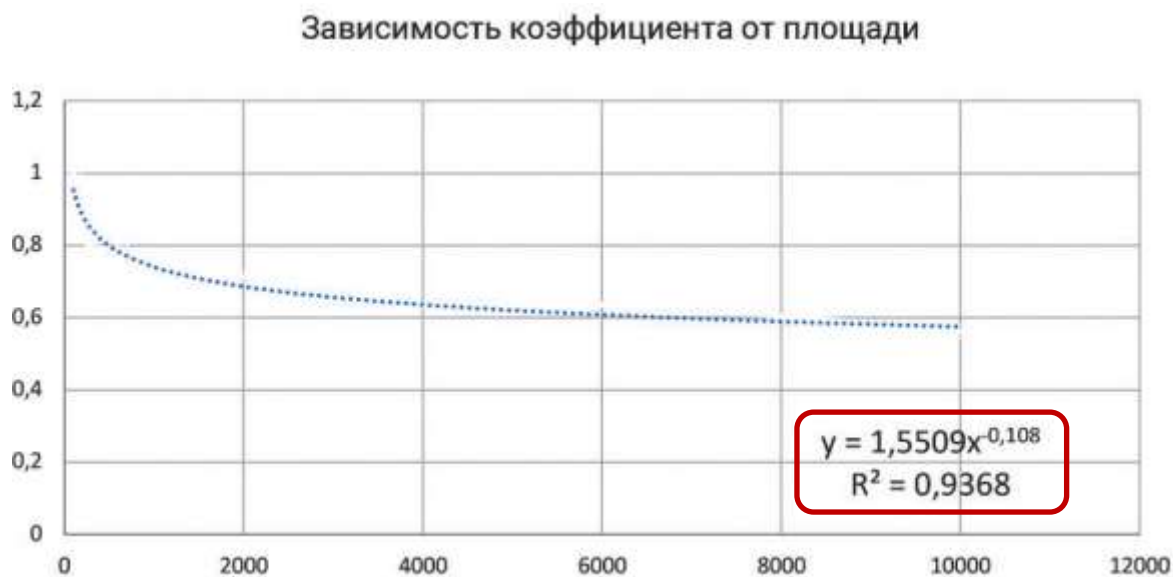
Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов недвижимости типа «офисная недвижимость» она имеет вид:

$$Y = 1,5111 \times (\text{Площадь, Кв. м.})^{-0,103}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Диаграмма 3. Зависимость коэффициента на площадь.



Источник: Справочник ABN-Group (7-е издание, 01.01.2024г.).

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	80 893,0	25 115,0	14 500,0	18 195,6	13 791,0	14 000,0
Коэффициент корректировки	0,4576	0,5193	0,5510	0,5377	0,5540	0,5531
Размер корректировки, %	-	-11,9%	-17,0%	-14,9%	-17,4%	-17,3%

10. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и покупателей, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Различий по данному параметру нет, корректировка не применялась.

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>)).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	6 500 000 000	4 205 000 000	4 800 000 000	4 312 560 000	4 200 000 000
-	Общая площадь, кв. м	22 115,00	14 500,00	18 195,60	13 791,00	14 000,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	293 918	290 000	263 800	312 708	300 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	293 918	290 000	263 800	312 708	300 000
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,35%	-14,35%	-14,35%	-14,35%	-14,35%
	Скорректированная удельная цена	251 741	248 385	225 945	267 834	256 950
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	251 741	248 385	225 945	267 834	256 950
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	251 741	248 385	225 945	267 834	256 950
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	251 741	248 385	225 945	267 834	256 950
6	Корректировка на местоположение и окружение	-4,4%	3,6%	6,1%	3,6%	-14,7%
	Скорректированная удельная цена	240 664	257 327	239 728	277 476	219 178
7	Корректировка на вид использования	0,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
	Скорректированная удельная цена	240 664	285 633	266 098	307 998	243 288
8	Корректировка на тип объекта	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Скорректированная удельная цена	223 818	265 639	247 471	286 438	226 258
9	Корректировка на площадь	-13,1%	-17,0%	-14,9%	-17,4%	-17,3%
	Скорректированная удельная цена	194 498	220 480	210 598	236 598	187 115
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 498	220 480	210 598	236 598	187 115
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	194 498	220 480	210 598	236 598	187 115
-	Коэффициент вариации, %	9%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	5	5	5	5
-	Удельный вес аналога, %	23,810%	19,048%	19,048%	19,048%	19,048%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.	209 131				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м	80 893,00				
-	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.	16 917 233 983				
-	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	14 097 694 986				

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34 (без учета доли в праве, 100% доля), согласно сравнительному подходу по состоянию на 21 июня 2024 г. составляет без НДС: 14 097 694 986 руб.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 42. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 43. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Высококласные офисы (классы А, В)		
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		12%	16,5%	20,0%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		14 097 694 986	13 666 991 453	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	14 887 165 905	11 411 937 863	-
	максимум	18 947 302 061	15 922 045 043	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

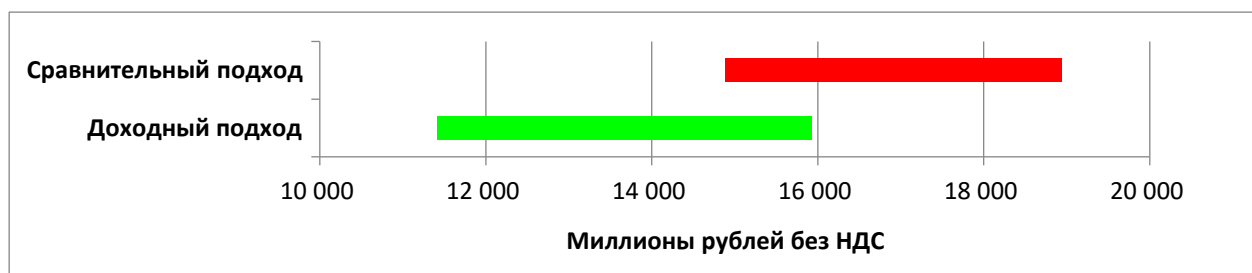
При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.

Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 4. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости доходного сравнительного подходов пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 44. Расчет итоговой справедливой стоимости (без учета доли в праве, 100% доля).

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб. без НДС	13 666 991 453	14 097 694 986	Не применялся (обоснованный отказ)
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0,5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50%	50%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС (с учетом разумного округления)	13 843 900 000		
<i>в т.ч. справедливая стоимость права аренды земельного участка, руб.</i>	<i>1 527 053 000 (=13 843 900 000 * 11%)</i>		

Справедливая) стоимость права аренды земельного участка определена на основании рыночной информации о доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (комплекса), согласно данным источника: Ассоциация «СтатРиелт».

Таблица 45. Доля стоимости ЗУ в ЕОН, %

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Источник: <https://www.statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3468-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Далее приведен расчет справедливой стоимости с учетом доли в праве каждого объекта.

Справедливая стоимость помещений условно определена пропорционально их кадастровой стоимости.

Таблица 46. Расчет итоговой справедливой стоимости.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта (кв. м)	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость (без учета доли в праве, 100% доля), без НДС, руб.	Доля в праве	Справедливая стоимость (с учетом доли в праве), без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадью 67,8 кв. м, кад. № 77:01:0003040:5096,	67,8	7 469 773,5	9 263 701	1	9 263 701
2	Помещение, назначение: нежилое, площадью 316,6 кв. м, кад. № 77:01:0003040:5097,	316,6	34 775 616,3	43 127 267	1	43 127 267
3	Помещение, назначение: нежилое, площадью 72226 кв. м, кад. № 77:01:0003040:5098,	72 226,0	9 734 707 673,5	12 072 578 016	1	12 072 578 016
4	Доля в праве общей долевой собственности на Помещения, составляющая 726 104/1 184 692 доли в праве общей долевой собственности на общие помещения площадью 8282,6 кв. м	8 282,6	185 684 379,2	230 278 016	0,612905295	141 138 615
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов. Доля в праве 8 331/13 593. Площадь 13593 кв.м. кад. № 77:01:0003040:4	-	-	1 527 053 000	0,612888987	935 913 966
-	Итого	80893,0	9 962 637 443	13 882 300 000	-	13 202 021 565

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34, по состоянию на 21 июня 2024 г. составляет без НДС: 13 202 021 565 (Тринадцать миллиардов двести два миллиона двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят пять) руб.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешний вид, окружение



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Офисные помещения



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624



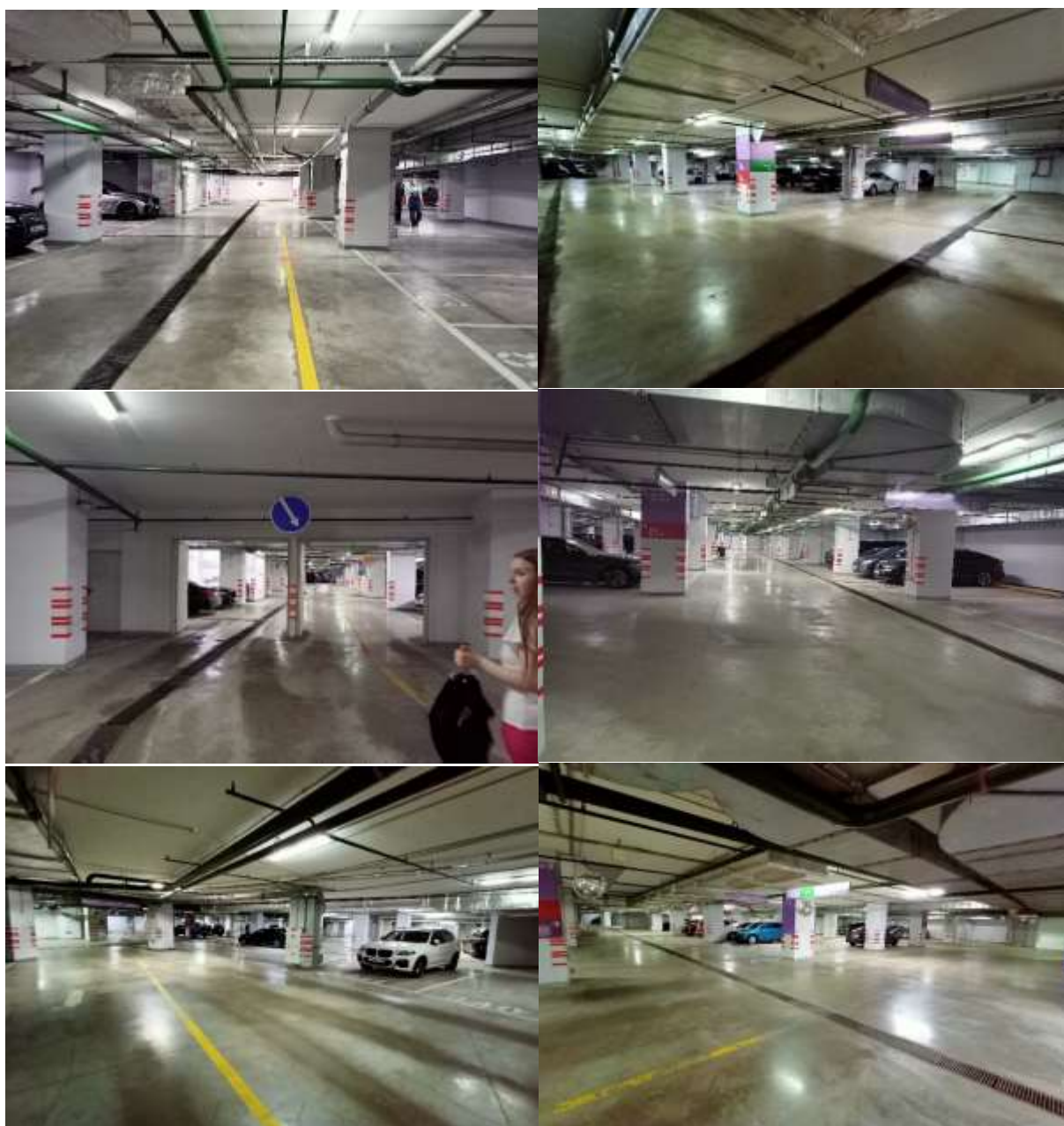
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Доля в общей долевой собственности



Машиноместа



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrael на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы, с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Примечание:

<https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 03.04.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей). Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrael, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

Примечание:

<https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3453-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2024-goda>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



СРД-34, май 2024 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10778	8029	5694
	Эксплуатационные расходы	7191	5692	3642
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11644	9659	7248
	Эксплуатационные расходы	8188	6318	5031
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4190	3844	2899
	Эксплуатационные расходы	3108	2608	1931

Сравнительный подход

Аналог №1

Объектно: 18 кв.м, 11.25 365 просмотров, 0 за неделю

Продается Здание (А)

Москва, ЦАО, д-н Таганский, 2-й Сыромятинский пер. 1 На карте

Чкаловская 4 мин. Курная 5 мин.

Пожаловаться



Площадь 22 115 м²

Этажность 9

Класс А

Продана от собственника бизнес-центр класса А "Дельта Плаза" в Москве, расположенный по адресу 2-й Сыромятинский переулок, 1. Здание было построено в 2011 году и имеет общую площадь 25 115 квадратных метров (GBA) и 22 186 квадратных метров (GLA). Бизнес-центр состоит из 2 подземных и 9 наземных этажей, а также имеет паркинг на 163 машиноместа. Все помещения имеют отделку и в настоящее время полностью заняты арендаторами. Здание обладает высотой потолков 3,3 метра от перекрытия до перекрытия и 2,8 метра "в чистоте". Допустимая нагрузка на перекрытия составляет 400 кг/м², а установленная электрическая мощность - 90 Ватт/м². Благодаря атриуму, пронизывающему здание, внутренние помещения получают естественное освещение, а открытая планировка этажей обеспечивает гибкость использования пространства. Внутренняя отделка позволяет реализовать различные дизайнерские проекты для офисных помещений. Также в здании присутствуют открывающиеся окна, обеспечивающие естественную вентиляцию. Бизнес-центр "Дельта Плаза" предлагает высокий уровень комфорта и функциональности для вашего бизнеса.

Свернуть

6 500 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 000

Цена за метр 293 919 ₽

Налог НДС не включен

+7 964 565-85-50

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите here

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Управляющая компания

Delta Plaza

Документы проверены



Отчет о пригодности помещения и локации

Написать

+7 964 565-85-50

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите here

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Управляющая компания

Delta Plaza

Документы проверены

<https://www.cian.ru/sale/commercial/299051104/>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Аналог №2

Объявлено 11 ноя, 11:29 • 316 просмотров, 0 за сегодня

Продается Офис (В+)

в бизнес-парке «Краснопресненский (Строение 41)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С41 [На карте](#)

[Москва-Сити](#) • 4 мин. [Улица 1905 года](#) • 12 мин. [Краснопресненская](#) • 22 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



27 фото

Площадь: 14 500 м²

Этаж: 1 из 9

Планировка: Свободно

Класс: В+

Предлагаем к продаже комплекс зданий бизнес-центра Краснопресненский расположенный на пересечении 2-й Звенигородской улицы, улицы Сергея Макеева и улицы Костинова.

Бизнес-центр состоит из 4 строений:

- СТРОЕНИЕ 41 (КЛАСС "В+"): Здание реконструировано в 2008 году, этажность: 9, площадь: 14 500 кв.м, общая площадь офисов: 12 520 кв.м, планировка: смешанная, кабинетная. На этаже по 2 блока санузла (мужской и женский)
- Лифты: 2 пассажирских и 2 грузопассажирских лифта OTIS
- На 1м этаже расположен Салон красоты и стоматология.
- Парковка: теплый подземный паркинг на 40 м/м – автомойка. В здании находится столовая, точка кафе.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292942085/>

4 205 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 078 850 000

Цена за метр: 290 000 ₽

Налог: НДС включен: 700 833 333 ₽

+7 966 055-98-68

+7 985 565-17-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, кто пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Винидиктов и Партнеры

На ЦИАН: 11 лет

Объектов в работе: 141

РИЭЛТОР
Анастасия Заварухина

4 205 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 078 850 000

Цена за метр: 290 000 ₽

Налог: НДС включен: 700 833 333 ₽

+7 966 055-98-68

+7 985 565-17-59

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Аналог №3

Обновлено: 5 мая, 15:06 • 222 просмотра, 0 закладки

Продается Офис (B+) в бизнес-центре «Московский шёлк (в Саввинском переулке, 12с16)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 12С16. На карте

Спортивная 14 мин.

Показать



Площадь: 18 195,6 м²
Этаж: 1 из 6
Парковка: 177 мест
Помещение: Свободно
Класс: B+

Продается офисное здание с земельным участком на Саввинской набережной. Современное офисное здание расположено в престижном районе Хамовники. Такая локация станет отличным выбором для компаний, желающих разместить штаб-квартиру в центре Москвы.

Бизнес-центр построен в 2009 году. В здании 6 наземных этажей и два подземных с паркингом на 177 машино-мест. Высокий процент остекления обеспечивает большое количество естественного освещения и открывает прекрасные виды на Сити.

Характеристики:

- общая площадь здания 18 195,6 кв.м.
- средняя площадь этажа 1 930 кв.м.
- площадь земельного участка 3 725 кв.м.
- 6 этажей: 6 наземных, цокольный и подземный этаж
- подземный паркинг на 177 машино-мест
- 6 лифтов, прямой доступ в паркинг
- с отделкой

Стоимость 4 800 000 000 руб. Продажа по ДКПН с НДС

Свернуть

<https://www.cian.ru/sale/commercial/301295441/>

4 800 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 655 000 000

Цена за метр 263 801 ₽

Налог НДС включен: 800 000 000 ₽

+7 966 064-22-96

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Sminex
Документы проверены

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Получить

Налог НДС включен: 800 000 000 ₽

+7 966 064-22-96

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Цена за метр 263 801 ₽

Налог НДС включен: 800 000 000 ₽

+7 966 064-22-96

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Sminex
Документы проверены

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Аналог №4

Обновлено: 13 июл, 14:17 4 просмотра, 4 закладки

Продается Здание, 13 791 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С43 На карте

Улица 1905 года 10 мин. Улица 1905 года 1 мин.

Показать



ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА
Метро 1905 года, 10 минут пешком.
Продается здание 13 791,7 м².
Электричество: 375 кВт.
Центральные коммуникации ГВС, ХВС, отопление, канализация.
Подземный паркинг рассчитан на 117 м/м.
Земельный участок 2 041 м² в аренде до 08.07.2070 г.
Все помещения сданы в аренду, под офисы.
МАП 15 934 000 рублей.
Назначение: свободное.

ID - 558875

4 312 560 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 4 183 183 200

Цена за метр 312 709 Р

Налог НДС включен: 718 760 000 Р

+7 985 181-56-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

KNRU

Документы проверены

На Цан

много-тода

Объектов в работе

400



РИЕЛТОР
KNRU MSK2

Например, 4 183 183 200

Цена за метр 312 709 Р

Налог НДС включен: 718 760 000 Р

+7 985 181-56-00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/303323108/>

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Аналог №5

Здание, 14000 м²

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

4 200 000 000 ₽ ▾

300 000 ₽ за м²

8 966 385-90-41

ООО "АСТОРИЯ"

Компания

На Авито с декабря 2014

Завершено 32 объявления

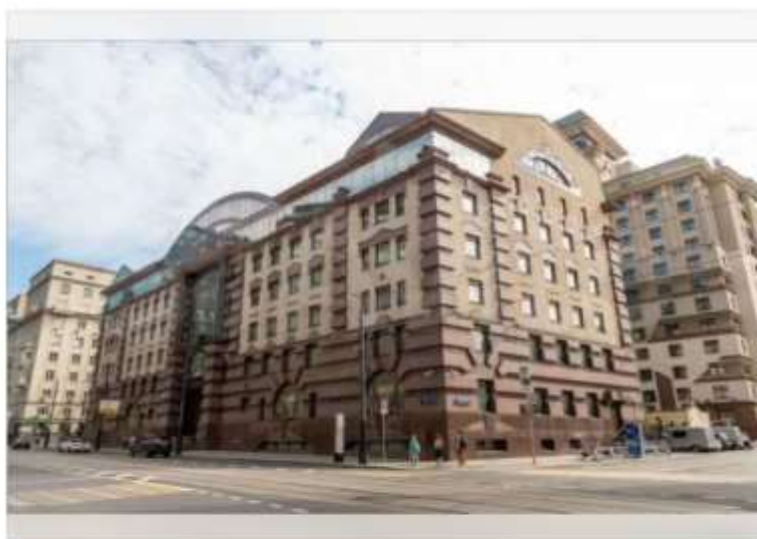
Документы проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Станислав



Расположение

Москва, Лесная ул., 6

● Белорусская 🚶 до 5 мин. ● Менделеевская 🚶 11-15 мин.

● Новослободская 🚶 11-15 мин.

[Показать карту](#) ▾

4 200 000 000 ₽ ▾

300 000 ₽ за м²

8 966 385-90-41

Описание

Представитель Собственника. Семизэтажное здание с подвалом и подземным паркингом на Лесной улице в районе Тверской. Презентабельный бизнес-центр В класса 1998 года постройки. Внутри смешанная планировка, дорогостоящая отделка в офисном стиле и современные инженерные коммуникации, что позволяет создать функциональную и комфортную рабочую среду. В здании есть представительское лобби, просторный атриум, фитнес-зал и сауна, установлены панорамные лифты. На прилегающей территории наземная парковка на 5 машино-мест. Подземная парковка рассчитана на 30 машино-мест. Здание подходит для бизнес-центра, представительства или офиса компании а так же гостиница, отель.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр

Парковка: в здании, бесплатная
Количество парковочных мест: 30

ООО "АСТОРИЯ"

Компания

На Авито с декабря 2014

Завершено 32 объявления

Документы проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Станислав

№ 3701153445 - 13 июня в 13:07 - 1115 просмотров (13 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_14000_m_3701153445

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

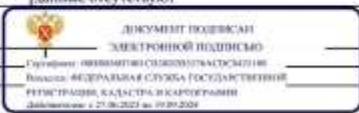
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024: № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-4		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003040		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-001562		
Местоположение:	г. Москва, ул. Порываевой Матв., вл. 34		
Площадь:	13593		
Кадастровая стоимость, руб.:	1206745081.35		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-01-0003040.1025		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))		
Сведения о кадастровом инквентаре:	данные отсутствуют		
			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

/17/01-4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024: № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-4		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77-01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, биологической природной территории и ее экологических зон, леспарковой, зеленой поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:		77.01.0003040.4	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исключительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок; предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:		77.01.0003040.4	
Получатель выписки:		26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-4	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2011-035	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2011 по 30.12.2043 С даты государственной регистрации до 30.12.2043	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество РОСБАНК, ИНН: 7730060164	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 08.08.2011 к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-001562, выдан 30.12.1994	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2017 по 30.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-4	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2011-035	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.09.2011 по 30.12.2043 С даты государственной регистрации до 30.12.2043	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 08.08.2011 к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-001562, выдан 30.12.1994	
		Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы, № 1835-01 ДЗР, выдан 17.06.2011	
		Дополнительное соглашение к Договору №М-01-001562 от 30.12.1994 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-001562, выдан 27.02.2017, дата государственной регистрации: 07.04.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0003040-4-77/011/2017-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	29.12.2000 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-01-00-168/2000-112475	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2017 по 30.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-4	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Приморечия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

Отчет: 7334/0624

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ПОДПИСЬ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСАНИИ Сертификат: 000004070011000250375AC006429108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2011 по 09.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Рис. 3. Лист 10

Отчет: 7334/0624

Раздел 3.1. Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542							
Кадастровый номер:				77.01.0003040-4			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	120°48'7"	6.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	134°7'1"	2.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	150°17'3"	74.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	164°41'5"	66.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	172°9'2"	2.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	236°24'7"	57.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	306°27'1"	110.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	328°4'7"	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	345°13'1"	3.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	359°2'4"	1.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	4°4'6"	4.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	30°3'5"	5.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	37°27'8"	101.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	66°8'0"	6.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	89°6'7"	7.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.2. Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542					
Кадастровый номер:		77.01.0003040-4			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат ИМСК Москвы					
Помер точка	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	11825.19	9422.29	-	-	
2	11821.88	9427.84	-	-	
3	11819.96	9429.82	-	-	
4	11755.58	9466.56	-	-	
5	11690.99	9484.24	-	-	
6	11688.45	9484.59	-	-	
7	11656.7	9436.78	-	-	
8	11722.18	9348.13	-	-	
9	11727.14	9345.04	-	-	
10	11730.93	9344.04	-	-	
11	11732.72	9344.01	-	-	
12	11737.07	9344.32	-	-	
13	11741.77	9347.04	-	-	
14	11822.61	9408.99	-	-	
15	11825.07	9414.55	-	-	
1	11825.19	9422.29	-	-	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Раздел 4 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер: 77.01.0003040.4			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77.01.0003040.4/1	
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности инициалы, фамилия			

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542			
Кадастровый номер: 77.01.0003040.4			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77.01.0003040.4/1	
Масштаб 1:2000			
Условные обозначения:			
полное наименование должности инициалы, фамилия			

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Раздел 4.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542		
Кадастровый номер: 77-01-0003040-4		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
77-01-0003040-4/3	10791	77-01-6.826
77-01-0003040-4/4	10791	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706-ПП/М; Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 543-ПП/М; Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77-01-6.826; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818-ПП/М; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77-02-6.273; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545-ПП/М; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77-01-6.334; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Владелец, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2021 по 01.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего листов выписки: 18
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750542		
Кадастровый номер: 77-01-0003040-4		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885-ПП/М; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77-01-8.1791; Вид объекта реестра границы: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Владелец, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2021 по 01.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПЕНОЕ ИДЕНТИФИКАЦИИ ДОКЛАДЧИКА	Уполномоченный на подписание документов Регистрации, кадастра и картографии	ИНН/ОГРН, Фамилия

Отчет: 7334/0624

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610
Subscription price: \$5.00 per year in advance.
Single copies: 15¢.
Second-class postage paid at Chicago, Ill.
Acceptance for mailing at special rate of postage provided for in Section 1103, Act of October 3, 1917, authorized on July 13, 1967.
Postmaster: Send address changes in U.S.A. to JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610.
Subscription orders outside the U.S.A. to JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 11 Grafton Chambers, 11 Grafton Street, London W1, England.
Copyright © 1978 by American Medical Association
All rights reserved. Reproduction by any means of this journal or parts thereof is prohibited without written permission from the American Medical Association.
Printed in the U.S.A.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Рассчитайте: 1. Дисконт

Помещение		Раздел 1 лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750504			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-5090		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003040		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 974; Условный номер 77-77-11/148/2010-355		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вв тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Маша Порываевая, дом 34, помещение 1/Н		
Площадь:	8282,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Подвал № 1, Этаж № 1, Подвал № 2, Этаж № 2, Подвал № 3, Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1457891230,05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003040-1025		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000070103000000070A5C0362210E Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЧЕЛОВЕЧЕСКИХ РЕСУРСОВ в 27.06.2023 в 10:49:204		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Лист 2

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750594			
Кадастровый номер:		77-01-0003040-5090	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Вершинин Алексей Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "№ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК". 7842358640	

 ДОКУМЕНТ КОДИРОВАН ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬМО		Сторона: Инициатор/Создатель/Адресат документа Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ДЕЛАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Адресат: Инициатор		Инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ					

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Рисунки 2 и лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУИИ-001/2024-146750594			
Кадастровый номер:		77-01-0003040-3090	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество РОСБАНК, ИНН: 7730060164
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 458588/1184692 77-77-11/167/2010-086 18.11.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегаликс" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 726104/1184692 77-77-11/148/2010-357 09.09.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.09.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/148/2010-357	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2010 по 09.06.2025 с 24.06.2010 по 09.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬМО	
		Сертификат: 00000407007540000007540004201408	
ПОСЛОНЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Подпись: ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВ СТЕПАНОВ / ГОСУДАРСТВЕННАЯ	ИНШТАНЦИЯ, ФИО ПРАВИТЕЛЬ
		РЕГИСТРАЦИОННАЯ КАБЛУСТА В КАРКАУС ОМОН	
		Действителен с 27.06.2015 по 10.09.2024	

July 4

Именение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750594			
Кадастровый номер:		77:01:0003040:5090	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФНС РФ России 24.06.2010 за № 1826-94152390; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010 № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010 с Обществом с ограниченной ответственностью, выдан 26.07.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитария, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приморирования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

[illegible]

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Фирма публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве
 является специализированным органом регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750425			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-5096		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003040		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 974/; Условный номер 77-77-11/002/2014-678		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, ин-тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Машин Порываевой, дом 34, помещение 2/П		
Площадь:	67,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7469773,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003040-1025		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-01-0003040-5008		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.12.2013		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750425			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-5096		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получитель выписки:	Шарипова Мария Александровна, действующий(ая) на основании документа "7" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Рисунок 2. Листок 3

		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУНИ-001/2024-146750425			
Кадастровый номер:		77-01-0003040-5096	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегамолде" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал".
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77-77-11-002/2014-678 06.03.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		05.09.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-11-091/2013-837
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.09.2014 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "РЖД Логистика", ИНН: 7708730092
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, выдан 24.11.2012, дата государственной регистрации: 21.05.2013, номер государственной регистрации: 77-77-11-091/2013-837
			Дополнительное соглашение к Договору от 24.11.2012 №770190815/2002 аренды, № 1, выдан 06.07.2014, дата государственной регистрации: 05.09.2014, номер государственной регистрации: 77-77-11/010/2014-475
			Дополнительное соглашение к договору аренды от 24 ноября 2012, № 8, выдан 24.01.2017, дата государственной регистрации: 10.08.2017, номер государственной регистрации: 77.01.0003040-5096-77.011/2017-15

ПОСМОТРЕ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ Сертификат: 0000040700000200070ACD584220400 Подписано: 04.04.2018 15:00:00 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТОР РАЙОНА Адрес: г.Тара, ул. Мухоморова, д. 27	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ
--------------------------------------	--	---------------------------

Диск 4

		Помещение		лист № 4
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
31.05.2024г. № КУИИ-001/2024-146750425				
Кадастровый номер:		77:01:0003040-5096		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.2	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	06.03.2014 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	77-77-11/148/2010-356		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2014 с 24.06.2010: по 09.06.2025:		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РИМ Капитал", ИНН: 7722563196		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010г. за № 1820-94/152390, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010г. № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью, датой 24.06.2010		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:			

[illegible]

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000100013300000100AC00000100 Выдано: 06.09.2014 15:54:34 Регистрация: 06.09.2014 15:54:34 Действителен с: 27.06.2014 по: 06.09.2014		инициалы, фамилия	
ПОДПИС НАИМНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ			

Размер: 8 Лист: 6

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

[illegible]

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Рисунки 1-Друг 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУИИ-001/2024-146750502			
Кадастровый номер:	77-01-0003040-5097		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003040		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 974 ³ ; Условный номер 77-77-11/002/2014-671		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, административно-территориальный округ Красносельский, улица Маша Порываевой, дом 34, помещение 3/П		
Площадь:	316,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Полная № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	34775616,28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003040-1025		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-01-0003040-5008		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.12.2013		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ИНИЦИАТИВНО-СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР Российская Федерация, субъект государственной власти РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 30.09.2024			
ПОДПОС ПОДПИСИ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАТИКА, ФЕДЕРАЦИЯ	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №: 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750502			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-5097	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Подручатель, выписки:		Вершинин Алексей Сергеевич, действующий(ие) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР". 7842358640	

[illegible]

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750502			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-5097	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегapolis" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал".
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11.002/2014-671 06.03.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		29.11.2016 20:03:14
	номер государственной регистрации:		77-77-11.099/2013-787
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.08.2013 с момента государственной регистрации по 30.09.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Государственная корпорация развития "ВЭБ.РФ", ИНН: 7750004150
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, выдан 01.07.2013, дата государственной регистрации: 16.08.2013, номер государственной регистрации: 77-77-11.099/2013-787
			Дополнительное соглашение (к договору аренды от 01.07.2013), № 4, выдан 21.12.2015, дата государственной регистрации: 16.02.2016, номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/001/2016-283/1
			Дополнительное соглашение к договору аренды от 01.07.2013, № 5, выдан 01.10.2016, дата государственной регистрации: 29.11.2016, номер государственной регистрации: 77-77/006-77/006/015/2016-1133/1
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
31.05.2024г. № КУВН-001/2024-146750502			
Кадастровый номер:		77:01:0003040-5097	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к Договору от 01.07.2013г аренды, № 6, выдан 07.02.2020, дата государственной регистрации: 23.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003040-5098-77/011/2020-64
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для упрощения ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.03.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-11.148/2010-356
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.03.2014 с 24.06.2010г. по 09.06.2025г.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.06.2010г. за № 1820-94152390, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.07.2010г. № 12-08/17161; Договор купли-продажи от 26.07.2010г с Обществом с ограниченной ответственностью, выдан 24.06.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Рисунки 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Отчет: 7334/0624

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (г.в. Басманная Тульская, д. 15)
 Архив: balshakov@rosreestr.ru; balshakov@rosreestr.mos.ru

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта исследования

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о здании

Practice 1 (Next)

Подлинник вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 160
04.04.2024г.			
Кадастровый номер:	77-01-0001040-5098		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0001040		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013		
Район присвоения государственного учетного номера:	Инвентарный номер 9746, Условный номер 77-77-1/002/2014-6R1		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в/п-т г. муниципальный округ Красносельский, улица Мана Порывилова, дом 34, помещение 1/1		
Плщадь, м²:	72226		
Назначение:	Нежилое		
Назначение/вид:	Помещение		
Номер, этаж, этаж, из которых расположено помещение, машино-место:	Помещ. № 0, Точечный этаж № 0, Помещ. № 1, Этаж № 1, Этаж № 16, Этаж № 11, Этаж № 12, Этаж № 13, Этаж № 14, Этаж № 15, Этаж № 16, Этаж № 17, Этаж № 18, Этаж № 19, Помещ. № 2, Этаж № 2, Этаж № 20, Этаж № 21, Этаж № 22, Этаж № 23, Этаж № 24, Этаж № 25, Этаж № 26, Этаж № 27, Помещ. № 3, Этаж № 3, Помещ. № 4, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, Этаж № 7, Этаж № 8, Этаж № 9		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	11165987987.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77-01-0002040-1025		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях жилого дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы отчуждения:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ
ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОДРОБНОЕ

Сведения об объекте недвижимости и/или о лицах, имеющих право на владение, пользование, распоряжение объектом недвижимости

Информация, содержащаяся в документе, является достоверной и актуальной

Подпись: _____

Инициалы, фамилия

March 2

			Лист 2
Полученный над объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 160
04.04.2024г.			
Календарный номер:	77-01-0003040-3098		
Получатель выписки:	Лыков Александр Геннадиевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя АО УГ "РВМ Калуга" Д.У. ОГРНФ недвижимости "РВМ Мезаулес", 7722-563196.		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ РЕЗЕРВ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛИЦИИ	ОБЩЕСТВА, ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
-------------------------------	--	----------------------------

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 160
04.04.2024г.			
Кадастровый номер:		77-01-0003040-5098	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Мегполис" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 77-77-11/002/2014-68) 06.03.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
5.1	вид:		Договор аренды (субаренды)
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № ДДА/РВМ-ЛВНГ/2023, выдан 17.10.2023
	дата государственной регистрации:		04.04.2024 10:25:19
	номер государственной регистрации:		77-01-0003040-5098-77/066/2024-149
	предмет сделки:		часть объекта, этаж № 20, помещение II, комнаты I-16, этаж № 4, помещение II, комната II,12, 14, этаж п.3, помещение I, комната 60, 61, общая площадь помещений 943,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ин.тер.г. муниципального округа Красносельский, улица Маша Парынской, дом 34, помещение I/1, с кадастровым номером 77-01-0003040-5098
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		04.04.2024 10:25:19
	номер государственной регистрации:		77-01-0003040-5098-77/066/2024-148
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 160
04.04.2024г.			
Кадастровый номер:		77-01-0003040-5098	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.10.2023 по 30.09.2030	
	лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лидиянефтьгаз", ИНН: 2983013832, ОГРН: 1112900001621	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ДДА/РВМ-ЛВНГ/2023, выдан 17.10.2023, дата государственной регистрации: 04.04.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0003040-5098-77/066/2024-149	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной, таковой или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:		
7	Записанные в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

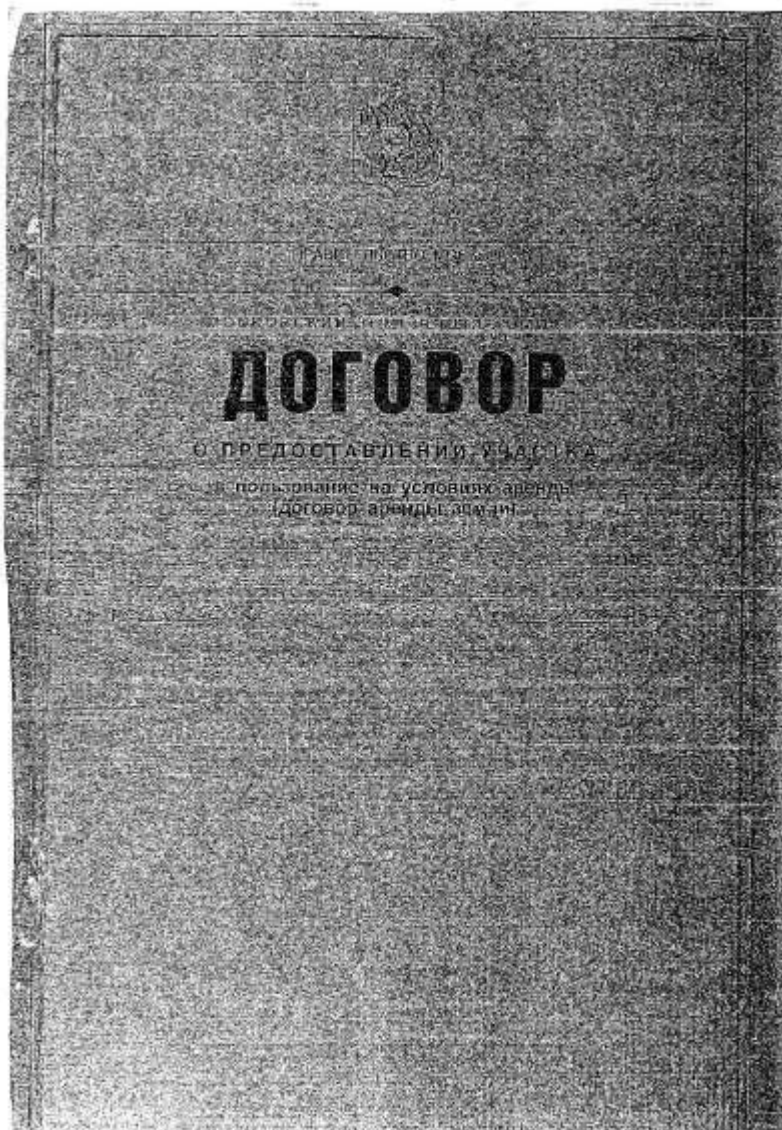
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДГОТОВЛЕН МЕСТНЫМ РАЙОННЫМ ЦЕНТРОМ РАБОТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ ПОДСТАНОВКА РАБОТЫ РАЙОННОГО ЦЕНТРА РАБОТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ АДРЕС: г. Гомель, ул. 1-я Гомельская, 10	ИНТЕРЕСЫ, ЗАДАЧИ
------------------------------	---	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 5		Лист 6	
План расположения помещений, машино-мест на этаже (этажи: этаж)					
Помещение вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 155		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 160	
04.04.2024г.					
Кадастровый номер: 77:01-0003040-5098			Этажность (этажей): 0		
					
Масштаб 1:					
ПОРЯДОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ДОКУМЕНТА		ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ ЭЛЕКТРОННУЮ КОПИЮ		ПОДПИСЬ, ПОДПЕЧАТ	
		Сведения об объекте недвижимости Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид объекта недвижимости: Земельный участок			

Отчет: 7334/0624



ГОРЗ ЦАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ <u>2</u>
от <u>14</u> <u>10</u> <u>1994</u> г.
Исполнитель: <u>Борис</u>

ДОГОВОР
ВЛАДИМИР В. Г. МОСКВЕ

№ 01-001662

"30" декабря 1994 г.

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Акционерный коммерческий банк "Объединенный Экспортно-Импортный Банк" /ОИЭИМ БАНК/ (акционерное общество открытого типа) в лице президента Потанина Владимира Олеговича, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании Постановления Правительства Москвы от 30.08.94г. № 724 "О предоставлении в пользование Общественному Экспортно-Импортному Банку /ОИЭИМ БАНК/ земельного участка по м. 36 по проспекту Академика Спирова (Центральный административный округ) заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 13593 (тринадцать тысяч пятсот девяносто три) кв.м по м. 36 по проспекту Академика Спирова, именуемый в дальнейшем "Участок".

Характеристики (качественные) характеристики Участка:
- вид(ы) участка(ов) з/у(ов):

На Участке имеются:

- здание пасадельни.

1.2. Границы Участка зафиксированы в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется Акционерному коммерческому банку "Объединенный Экспортно-Импортный Банк" под строительство административно-делового центра и последующего его эксплуатации.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и не подлежит дальнейшему изменению.

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок №2, №3, №4 общей площадью 133 (тринадцать три) кв.м. предоставляется без права капитального строительства.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Обеспечить соблюдение и содержание строительной документации в строгом соответствии с Постановлением Президиума Правительства Москвы от

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный отдел № 6/05	
Подписание государственной регистрации	
№ 9	г/д 19.05.2002
По регистрации: 11.05.02	№ 12000-02016
Регистратор:	Корниенко А. В.
Датум:	№ 6

Согласно с доп. соглашениями
от 13.04.1997 г.
от 15.05.1998 г.
от 24.10.1998 г.
от 19.05.2000 г.
от 14.05.2000 г.
от 14.05.2000 г.

04.05.2002
ПРИКАЗ
№ 12000-02016

- 2 -

2.2.2. В течение двенадцати месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомитет разработать ТЗ на строительство элитного жилищно-делового центра.

В месячный срок после утверждения ТЗ представить в Москомитет план использования земель и раздела БОС для внесения необходимых изменений в Договор аренды земель.

2.2.3. В случае срыва нормативных сроков проектирования и строительства Арендодателем применяются штрафные санкции в соответствии с действующим законодательством и городскими нормативными актами.

2.2.4. Перевозку и вырубку зеленых насаждений производить по согласованию с МБУО "Мослесхоз".

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

3.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет.

3.2. Расчет арендной платы производится в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями в течение 25 числа последнего месяца квартала, при этом последний срок устанавливается на поздне 15 ноября текущего года.

3.4. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

3.5. Платежи по настоящему договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

3.6. Размеры арендной платы могут быть пересмотрены в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить изменения и дополнения в Договор в случае внесения изменений в действующее законодательство или городских нормативных актов.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием и целевой землей, предоставляемой в аренду;

4.1.3. Приостанавливать выплаты, касающиеся Арендатором с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора;

4.1.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- существенного нарушения арендной платы в течение 1-го квартала подряд;
- использование Участка не по целевому назначению;
- неиспользование (использование) Участка с нарушением сроков, установленных законодательными органами;
- неиспользование Участка для целей, указанных экологическую обстановку и экологическое состояние Участка;
- прекращение деятельности Арендатора.

А.В. Корниенко

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

- 3 -

4.2. Арендодатель обязуется:
4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, законодательству Российской Федерации, а также городским нормативным актам.
4.2.2. Не издавать противоречащих городским нормативным актам, государственных (уездных) актов Арендатора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

5.1. Арендатор имеет право:
5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
5.1.2. Расторгнуть настоящий Договор, направили не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (при этом Арендатор обязан внести арендную плату за весь период действия Договора);
5.1.3. В случае досрочного расторжения Договора владения наделом Арендатором своих обязательств, возмещение ущерба, по которому Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости полученных Улучшений, или в размере рыночной, произведенных Арендатором для улучшения Улучшений (включая затраты по договорам, соглашениям о реализации Улучшений), за исключением инвестиций в объекты, имевшиеся на территории Участка, но не учитываемые на момент расторжения Договора для исключения из использования по назначению, определенному проектом.
5.1.4. Выкупить Участок в случае принятия законодательного акта о продаже земли в г. Москве (при этом настоящий Договор расторгается по взаимному согласию Сторон в порядке, обусловленном специальным соглашением между ними).

5.2. Арендатор обязуется:
5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
5.2.2. Своевременное в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату;
5.2.3. Обеспечить сохранение Участка в сроки, утвержденные проектом (раздел проекта организации строительства);
5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, инженерной обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению окружающей территории города;
5.2.5. Обеспечить Арендодателем, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;
5.2.6. Не приписывать юридическим лицам, осуществляющим геодезические, топографические, землеустроительные и другие исследования и изыскания и проведение этих работ (на основании соответствующего разрешения уполномоченного органа власти);
5.2.7. Выполнять, согласно требованиям соответствующих актов органов исполнительной власти города Москвы и каталогам коммунальных, коммунальных, дорог, проездов и т.д., а не препятствовать их ремонту и обслуживанию; осуществлять на территории Участка;

ин. 11/12

- 4 -

5.2.8. Не нарушать установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами;
5.2.9. Не нарушать права соседних землепользователей.
5.2.10. В случае изменения адресных или иных реквизитов в десятидневный срок письменно известить об этом Арендодателя;

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, вооруженные восстания и т.д., препятствующие одной из Сторон выполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.
Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. Для продолжения исполнения обязательств Сторона должна в течение 5 (пяти) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимовыгодного решения, связанного с преодолением действия непреодолимых обстоятельств.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Возникающие споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон и в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Поправки, дополнения и изменения к условиям настоящего Договора вносятся в письменной форме только тогда, когда они сделаны в письменной форме в соответствии с условиями предоставления договора аренды Сторон.

10. ВОЗЛОЖИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на нем возложена обязанность по исполнению условий Договора и ответственности за неисполнение или нарушение условий Договора, а также за неисполнение или нарушение условий Договора, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных ограничений.

ин. 11/12

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

- 3 -

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые сведения для получения и исполнения настоящего Договора аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

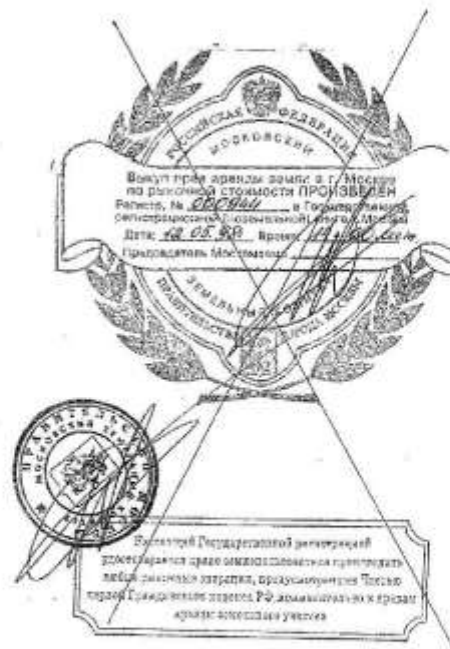
Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен в пяти экземплярах и подписан в двух экземплярах.

Подписания текстом настоящего Договора и прилагаемый по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Прилагается к договору:

1. Расчеты земельного залога.
2. План границ земельного участка.



Итого: Возврат прав аренды земли в г. Москве по району стоимости ПРОИЗВЕДЕН, 12.05.98, 10 лет.



М.П.

- 6 -

Договор проинпурган и заре-
гистирован Московским земельным
комитетом.

"30" декабря 1994 г.

Регистрационный номер в Книге записей соот-
ветствующих актов на право собственности на
землю, подлежащего последующему изданию,
бессрочного (постоянного) пользования земель
и договором аренды земель г. Москвы

№ 001562

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

АРЕНДАТОР

Московский земельный комитет

Акционерный коммерческий банк

113054 Москва, ул. Батумная, 20

"Объединенный Экспортно-Импорт-
ный Банк"

Расчетный счет № 345501
в АКБ "Промтехбанк"

127915 Москва, ул. Мещинская
д. 11

№0 588930, ул. Ям

Корреспондентский счет № 1151868

Телефон 235-10-21

в РКЦ ГТ ЦБ РФ г. Москва

Телефакс

Телефон 208-50-08

Телекс и код

Телекс и код

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
Подпись
Печать

За Арендатора
Подпись
Печать

Приложение 1 к договору
к № 01-001562

1/1

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Акционерный коммерческий банк
"Объединенный Экспортно-Импортный Банк"
(ОБЪЕДИНЕННЫЙ БАНК)

Безоные изданные платежи

1. Территориально-экономическая отчетная
зона г. Москвы 3
2. Годовая сумма ежегодных
арендных платежей за 1 га руб 15165,00
3. Ежегодная арендная плата
начиная с 01.01.1995 года руб 20612,78

Арендная плата вносится: Государственным налоговым инспекцией № 8
Центрального административного округа
г. Москвы, расчет № 10130082 в АКБ "Степич-
ин", корреспондентский счет № 161706 в РКЦ ГТ ЦБ РФ
№0 201791 код уч. 83

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распо-
ряжения мэра Москвы от 30.12.93г. № 768-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее зачисления
на официальный курс рубля к рублю на 15 числа предва-
рного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
Подпись
Печать

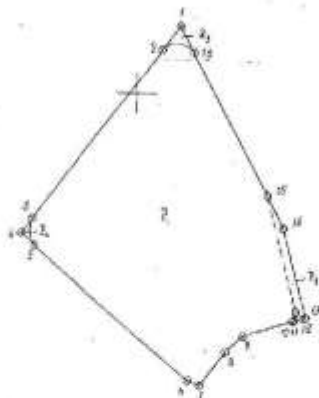
За Арендатора
Подпись
Печать

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ
Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Приложение 2 к договору
№ М-01-004562

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ НЕЖЕДЫХ ЗНАКОВ

ТАБЛИЦА КООРДИНАТ НЕИЗВЕСТНЫХ ЗНАКОВ						
N ТОЧЕК	Р У Б Е Ж		ГОРИЗОНТАЛЬ- НЫЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	
	ГРАД	МИН				
1	-	2	ЮЗ	37		
2	-	3	ЮЗ	37	11.6	
3	-	4	ЮЗ	37		15.129
4	-	5	ЮЗ	50	38.1	0.690
5	-	6	ЮЗ	50	38.2	105.030
6	-	7	ЮЗ	60	43.4	6.205
7	-	8	СВ	46	6.2	21.413
8	-	9	СВ	46	29.5	1650.100
9	-	10	СВ	72	38.5	1670.177
10	-	11	СВ	72	38.1	16878.472
11	-	12	СВ	72	38.5	16886.321
12	-	13	СВ	82	4.4	16886.699
13	-	14	СЗ	16	6.9	16888.122
14	-	15	СЗ	28	37.1	16888.354
15	-	16	СЗ	28	37.2	1732.901
16	-	17	СЗ	29	42.8	1739.579
17	-	18	ЮЗ	15	18.5	1820.230
18	-	19	ЮЗ	3	3	1739.579
19	-	20	ЮЗ	3	44.8	1890.990
20	-	21	СЗ	85	17.2	1821.900
21	-	22	СЗ	7	33.4	1721.390

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА:	1.3593	га.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P1:	1.3260	га.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P2:	0.0360	га.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P3:	0.0053	га.
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P4:	0.0020	га.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

от 30 декабря 1954 г. № М-01-001562

*E. Mockba

103 r.

Московский законный комитет (Москомзак), именуемый в дальнейшем Арбитражный, а лице первого защитителя Председателя Союза Рассказова Виктора Алексеевича, действующего на основании Положения, от имени Марии (Аликистратиды) г. Москвы, с одной стороны, и А.В. Соловьева (сестры-матери) Евгения (Евгения) сына, с другой стороны, заключили договор о передаче права собственности на

....., изобуудив в дальнейшем "Арендатор", заключили насто-

1. Внести изменения в Договор аренды земельного участка от 18.04.2014 № 14-01-10/155 (договор) в части размера пени (налоги), установленной в размере 1,0 процента от суммы платежа за неисполнение обязательств по договору.

Соответствующий пункт изложить в следующей записке:

«В случае несписания арендной платы в установленный срок датой уплаты считается Арендатором текущий (текущий) по каждому Промиссу в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период начиная с 26-го последнего числа квартала по дате уплаты».

2. В соответствии с Договором аренды земельного участка от 1994 г., № А-01-001506 (Договор) и на осно-

3.1. Принять утратившие силу Приложение к Договору аренды

2.2. Приложение к Договору по расчету земельных платонов от 1994 г. № 4-П-01562

к настоящему Договору, засчитано и уплачено арендной платы в
две указанным я Приложениях от 22.01.2018 г. № 22

10. В связи с этим, начиная с 01.01.1992 г. Стороны договорились:

10.1. В следующем разрезе: христианская церковь и подполитическое уполномоченное Абхазской Республики, а также централизованное управление (независимое) ставит христианскую церковь, религиозные (политические) органы государственного управления и/или г. Москва, главный государственный архив, главный государственный архив и/или архивный фонд в Армавирской области, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации.

исчисления и уплате арендной платы в ином размере начинается с дня, в котором вступает в силу закон, устанавливающий и определяющий такое изменение (введение). Действуют новые стандарты арендной платы и которые доводятся до Арендатора письменным извещением Москомзем.

8. Настоящие Дополнительные соглашения вступают в силу с даты его регистрации в Московском земельном канцелярии.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

6. Юридические адреса сторон:

Арендодатель: **Московский земельный комитет**
 113054, Москва, ул. Бакунина, дом 20
 ИНН N 7705031674
 Расчетный счет N 033545757
 к/с N 502161000 в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк" №0 044583502

Арендатор: **Акционерный ипотечный банк "Октябрьский"**
 "Октябрьский" акционерный банк (ОАО) с/сч. (ОКН) 0000000000
 (Октябрьский) общество с ограниченной ответственностью
 125075 г. Москва, ул. Варшавская, д. 21
 Расчетный счет N 01010000000000000000
 в "ОКН" Банк С.И.Иванов
 к/с N 044583502

валютный счет _____ валютный счет _____
 телефон _____ телефон 217-30-08

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: **Первый заместитель председателя Московского земельного комитета**
 М.П. В.А. Рассказов

От Арендатора: **Директор и. Прозвани**
 М.П. М.Д. Прохоров

"13" *сентября* 1992 г.

СОГЛАСИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО МОСКОВСКИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМИТЕТОМ.
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ N *ММ-01-001662*
 "13" *сентября* 1992 г.

10

Приложения от "13" *сентября* 1992 г.
 X Дополнительно соглашение
 X договору аренды от 30.12.1994
 N М-01-001552

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	кв. м	13563.00
1.2. Территориально-экономическая зона г. Москвы		3
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:	руб	59021.00
1.4. Поправочный коэффициент разрешенного использования земли		3.000

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	руб	240967.15
---	-----	-----------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:
 Государственную налоговую инспекцию N 8 ЦАО г. Москвы
 р/с N 210330808 ИНН 7708034472 в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк", №0 044583502, к/с 502161000

Примечание:
 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. N 347/1-РМ.
 2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к ЭКО на 15 числа срединного месяца квартала, в который производится оплата.
 3. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты полностью. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: **В.А. Рассказов**

От Арендатора: **М.Д. Прохоров**

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.94 № М-01-001562

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ 2
от « 28 » 10 199 8 года

г. Москва

28. 08. 1998

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Тарановской Зипанды Московской области, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.97 г. № 33-06-06497, от имени Марии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭКСИМ БАНК) (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА) в лице Председателя Правления Банка Павлова Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии со ст. 9 и 13 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве», расторжением земли Москвы от 23.06.97 г. № 492-ПМ, заключили настоящее Дополнительное соглашение и заключили:

1. Установить следующий срок внесения арендной платы, в размере 20-е число следующего месяца квартала, в соответствии с помесячной (период) и доверенности, платится, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала до даты уплаты выкупной суммы.

2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается: Москомземный комитет для ГИИ № 8 ЦАО г. Москва р/с № 406031030001000008 ИИН 770501674 АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск, БИК 044652730, к/с 30101810700000000730

Представитель Арендодателя	Арендатор
Московский земельный комитет	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭКСИМ БАНК) (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА)
119654 Москва, улица Бахрушина, дом 20	107815 МОСКВА, УЛ. МАШИНОСТРОИТЕЛСКОЙ, дом 11
ИИН 770501674	ИИН 770000000
Расчетный счет № 40603103000120000831 в ОАО «Сбербанк России» филиал «Сбербанк России» г. Москва	Расчетный счет № 80206103000000000007 в ОЭКСИМ БАНК г. Москва
БИК 044583902	БИК 044583907
Телефон 959-1825	Телефон 908-00-00
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

4. Подпись Стороны

От Арендодателя:

Начальник территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа

М.П. [подпись]

Настоящее Соглашение зарегистрировано Москомземом в Едином государственном реестре недвижимости

Регистрационный №

г. 199

Регистратор

М.П.

От Арендатора:

М.П. [подпись]

М.П. [подпись]

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994 года.

Адрес участка г. Москва САХАРОВА А.Д. АКАДЕМИКА ПРОСПЕКТ, дом 30

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Центральном административном округе г. Москвы Тарановской Зипанды Московской области, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Марии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОЭКСИМ БАНК) именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Председателя Правления Банка Павлова Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Иметь условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата выкупной суммы арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Иметь условия договора аренды в части размера неустойки (пени), устанавливая ее в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по дату уплаты выкупной суммы. Оплата выкупной суммы производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. День уплаты считается днем выкупа средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата до выкупной суммы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате выкупной суммы начисляются в случае ее неуплаты в соответствии с данным путем порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИИН 770501674 Московский земельный комитет по ГИИ №8
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С №406031030001000008
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Предоставления по настоящему соглашению возникают с 01 сентября 1998 года.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Арбитражном земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031474, Р/С № 40603010438110100034
в Домском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К.С. 30101810600000000342
(не предназначен для внесения арендной
платы)

Арендатор:
Акционерное общество «РВМ Капитал»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 7705031474, Р/С № 40603010438110100034
в ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
БИК 044525342
К.С.

9. Подпись сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном
парнистическом округе
по регистрации недвижимости
№ 33-М-06/99-01012.1997.



От Арендатора:
Председатель Правления
ООО «РВМ Капитал»



02.10.98
10.10.98
05.98

Учетный номер
дополнительного соглашения

№ М-01-001562/
от 19.09.98 2000 г.

Уполномоченный лицом: Максимовичев

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка
№ М-01-001562 от 30.12.1994 г.
Землеустроительное дело № 020403448
Адрес участка: проспект Афанасия Сахарова, дом 30
г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице
Заместителя начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Центральном
административном округе г. Москвы Крайниченко Евгения Георгиевича, действующего на основании По-
ложения о Москомземе и доверенности от 12.04.2000 г. № 33-М-70770 от имени Мира (Администрация) г.
Москва, с одной стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭК-
СПОРТ-ИМПОРТНЫЙ БАНК (ОИЭИМ БАНК), именуемое(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице
Президента Правления Докорова Алексея Дмитриевича

Учредителем с другой стороны, и соответстви с п. 2 ст. 425 ГК РФ, ст. 4 Закона г. Москвы от
16.07.97 № 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве", ст. 4 Закона г. Москвы от
25.09.98 № 99-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве", от 07.08.98 № 811-РМ "Об изме-
нении размера платы и порядке расчета задолженности юридических и физических лиц по уплате платы",
от 02.04.98 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года", в соответст-
вии с п. 5 постановления Правительства г. Москвы от 20.07.99г. № 670, и соответстви со ст. 5 Закона г.
Москва «О бюджете г. Москвы на 2000 год» от 24.12.1999г. № 40 заключили настоящее соглашение о ниже-
сказанном:

1. Установить размер ежегодной арендной платы в услови ее внесения согласно приложению №1
к приложению №2 к редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой
частью Договора аренды № М-01-001562 от 30.12.1994 г.

2. Согласно приложению №5 к распоряжению Мэра от 25.09.98 №950-РМ, при использовании за-
емного участка не в соответствии с установленным градостроительным назначением или расхождением
разрешенного использования земель, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.

3. В соответствии с Законом города Москвы «Об основах платного землепользования в Москве» в
редакции Закона города Москвы от 29.09.1999г. № 34 установить, что:

3.1. Арендная плата вносится Арендатором авансированно равными долями, рассчитанными отпо-
среднему размеру ежегодной арендной платы, не менее 5-го числа первого месяца квартала, начиная с
01.04.2000г.

3.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодате-
лю денежную сумму в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за
соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты задол-
женности.

4. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта города Москвы, ус-
танавливающего индексацию арендной платы (повышающего коэффициента (индексации), установленного
уровня инфляции), он применяется к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта
без оформления дополнительного соглашения и Договора аренды земельного участка. Информация об из-
менении арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в
форме уведомления, с расчетом либо без расчета, с указанием коэффициента индексации (индексации)).

5. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавли-
вающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он применяется к исполнению Сторонами
с даты вступления в силу упомянутого акта без оформления дополнительного соглашения и Договора

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

аренды земельного участка. Информация об установлении срока внесения арендной платы передается Арендатором на сведения Арендатора в письменной форме.

6. Стороны согласовали, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендатор обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мира", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу. Стороны согласовали, что указанный период оперативного размещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует оформления дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

7. В уведомлении пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в установленный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в установленный срок об изменении почтового адреса сообщить об этом Арендатору. В случае несоблюдения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, не имеет юридической силы. Уведомление Арендатора о соответствии указанным изменениям.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендатора, один - для Арендатора.

10. Юридически, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендатор:	Арендатор:
Минский земельный комитет	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО- ИМПОРТНЫЙ БАНК (ОЭИМ БАНК)
ИНН 7705031674, ОКПО 16112345, ОКОНХ 97600	ИНН 7705031674 ОКПО 16112345
Юридический адрес: 125040, Москва, ул. Бабушкина, д.20	Юридический адрес: 107815, г. Москва, ул. Маша Парамезной, дом 11
Почтовый адрес: 125040, Москва, ул. Бабушкина, д.20	Почтовый адрес: 107815, Москва, ул. Маша Парамезной, дом 11
Банковские реквизиты: (он для внесения арендной платы)	Банковские реквизиты:
Р/С № 40603818300001000000 в АКБ "Русский Земельный Банк"	Р/С № 40603818300001000000 в АКБ "Русский Земельный Банк"
К/С 301018183000000000730 БИК 044652730	К/С 301018183000000000730 БИК 044652730
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3.1. настоящего Договора)	

11. Подпись сторон.

От Арендатора:

Заместитель председателя Общественного
наблюдательного Московского
в Центральном административном округе

Е.Г. Крайнов

Исполнитель
Сайт: 05
14.04.2007 г.

От Арендатора:

председатель, Создатель

Н.П. Прохорова

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-001562/
от 30.12.1994 г. 300 г.
к договору аренды
№ М-01-001562
от 30.12.1994 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 010403448

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1. Площадь земельного участка 13593 кв.м.
2. Базовая ставка единой арендной платы по категориям арендаторов и земель 45000 руб
3. Территориально-экономическая оценка земли г. Москва 3
4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.250

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

исходная арендная плата 258966,1300 руб
арендная плата начисляется в 25,09,1998 г.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГИИ № 8
для получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
расчетный счет № 40603818300001000000
БИК 044652730, корр.сч.301018183000000000730

примечание:

Расчет единой арендной платы производится на основании приказа Мэра Москвы «Об единой арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.

В случае внесения арендной платы в установленный срок Арендатор назначает Арендатору неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы на день уплаты задолженности.

В платежном поручении указывается наименование платежа: аренда земельного участка по договору аренды № М-01-001562 от 30.12.1994, НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:
Заместитель председателя
Общественного наблюдательного
Московского в Центральном административном округе
по адресу: г. Москва, ул. Маша Парамезной, д. 11, № 33-В-70730

Е.Г. Крайнов

14.04.2007 г.

От Арендатора:
Председатель, Создатель

Н.П. Прохорова

14.04.2007 г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562
от 12.05.2002 г.

Уполномоченное лицо Московской администрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя председателя Бродянской Галины Петровны, действующей на основании Положения о Москомземе и Доверенности от 27.12.1999 г. № 33-И-18362/9, от имени Москвы (Администрации) г. Москва, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОИЭКСИМ БАНК) в лице Прохорова Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора от 05.02.1999г. № 33-2-1357/9 (1) и в связи с изменением наименования Арендатора (Свидетельство Московской регистрационной палаты от 20.01.1999 г. № 24970-н) и вразумительного договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562н далее по тексту Арендатора именоваться:

«ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОИЭКСИМ БАНК)».

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

3. Настоящее /Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК» (ОИЭКСИМ БАНК)
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107815, г. Москва, ул. Митяи Перовский, дом 11
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107815, Москва, ул. Митяи Перовский, дом 11
ИНН 7705031674, ОГРН 10412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7708001269, ОГРН 17528127
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ «Русский земельный банк» корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 47422810300000818000 в АКБ «Росбанк» корреспондентский счет № 30109810800000032015 в АКБ «Росбанк»
БИК 044652730	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 208-90-08
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель председателя Москомзема

16.05.2002 г.

От Арендатора:
Председатель Правления

М.Д. Прохоров
2002 г.

Регистрация:
Оформлено 02.
10.04.2002 г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/
от 10-1-2002 г.

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 1/00
Принимается государственная регистрация
29 ЯНВ 2002 года
№ регистрации 77-1/00-169/000-16295
Регистратор Коробов А.В.
Подпись _____ № 6

Удостоверенный печатью Москомрегистрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника территориального объединения регулирования землепользования Москомзема и Центральном административном округе Кравченко Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 12.04.2000 г. № 33-И-10770, от имени Марин (Администрация) г. Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК (ОЭКСИМ БАНК)» и лично Председателя Правления Прохорова Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Прожкий арендатор», с другой Стороны, и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» в лице Генерального директора Миседей Паталай Анастасия, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании Договора купли-продажи права долевой собственности (квоты) от 03 апреля 2000г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, права на земельный участок № 77-01/00-08/2000-37078.

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 в полном объеме переходят от ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК (ОЭКСИМ БАНК)» (Прожкий арендатор) к Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» (Новый арендатор).

1.2. Прожкий Арендатор обязуется уплатить всю задолженность перед Арендодателем и третьими лицами по состоянию на 30.12.1994г. в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате.

1.3. Прожкий Арендатор обязуется освободить земельный участок и передать его Новому Арендатору в течение десяти дней со дня заключения настоящего Дополнительного соглашения.

2. Срок действия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 остается неизменным.

3. Приложения к договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

4. Признать утратившим силу Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

8. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прожкий Арендатор	Новый Арендатор
Московский земельный комитет	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЭКСПОРТНО-ИМПОРТНЫЙ БАНК (ОЭКСИМ БАНК)	Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107815, г. Москва, улица Малин Перемышляевой, дом 11	Юридический адрес: 107078, Москва, улица Малин Перемышляевой, дом 11
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107815, Москва, ул. Малин Перемышляевой, д. 11	Почтовый адрес: 101000, Москва, в/п 562
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОГУ 97600	ИНН 7708001269, ОКПО 17528127, ОКОГУ 96120	ИНН 7708020328, ОКПО 32440657, ОКОГУ 66009,61110,62009,63109
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 47422810300000818000 в АКБ "РОСБАНК"	Расчетный счет № 40702810500000013077 в АКБ "РОСБАНК"
корреспондентский счет №	корреспондентский счет № 301098108000000032015 в АКБ "Росбанк"	корреспондентский счет № 301018108000000000255
БИК 044652730	БИК 044525256	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон 208-90-08	Телефон
Телефакс	Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон:

От Арендодателя: Заместитель начальника ТОРЗ _____

От Прожкого Арендатора: Председатель Правления _____ М. Д. Прохоров 200 г.

От Нового Арендатора: Генеральный директор _____ Н. А. Михеева 200 г.

Подлинник: 300 г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-01-001562/1
от «28» 12 2000 г.
к договору аренды
№ М-01-001562
от 30.12.1994 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
Землеустроительное дело № 010402648
Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Адрес участка: проспект Академика Сахарова, дом 30

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
1.1. Площадь земельного участка 13593 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям земель и видам целевого использования земель 180000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценка земли г. Москвы 3
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.256
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию 1.56
(Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год» № 40 от 24.12.1999г.)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
Ежегодная арендная плата 103984.50 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции 1.56 1623188.62 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
Получатель: ИНН 770256205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной казначейной инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 4010181050500010040 в Отделении № 1 ГУ Банка России по г. Москве БИК 044583001
Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010201)
Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы производится на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ и от 5 Закона г. Москвы № 40 от 24.12.1999г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально по поданной 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 1)
3. В поданном поручении указывается наименование платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-01-001562 от «28» 12 2000 г., от «28» 12 2000 г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:
От Арендодателя: _____
Заместитель начальника ТООЗ ЦАО
(«01» декабря 2000г. № 33-46-7077/01)
От Арендатора: _____
Генеральный директор
Н.А. Мисюкова
2000 г.

Подписи:
Савченко О.В.
2000 г.

Учетный номер
Дополнительное соглашение
№ М-01-001562/1
от «28» 12 2000 г.

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный счет № 01/28
Принимается государственная регистрация
г. Москва
Исполнитель: _____
Подпись: _____
№ 20

Удостоверения подписи Москомрегистрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОТ 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета Останиной Людмилы Митрофановны, действующей на основании Положения о Москомземе и доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-75) от имени Мэра (Администрация) г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Генерального директора Паркина Кирилла Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 05.11.2002г. № 913-ПП
- 1.1. Дополнить Глава «Особые условия договора аренды земельного участка» от 30.12.1994 г. № М-01-001562 пунктом 2.2.3 в следующей редакции:
«Арендатор обязуется завершить строительство административно-делового общественного центра до 31.12.2005 г.».
2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994 г. № М-01-001562.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20.	Юридический адрес: 129010, г. Москва, ул. Б.Смоленская, д.25, стр.1.
Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20.	Почтовый адрес: 101000 д/а 562
ИНН 7705051674, ОКНО 16412348, ОКОПХ 97600	ИНН 7708020328, ОКПО 32440637
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810500000015077
« АКБ «Русский земельный банк» корреспондентский счет №	« АКБ «РОСБАНК» г. Москва корреспондентский счет № 301018100000000000250
БИК 044552730	БИК 644525256
Валютный счет №	Валютный счет № 40702810800000015077
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 753-62-81; 974-19-77.
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ГОРЗПАО Москва-Земля (по доверенности от 27.12.2001 г. № 33-Н-9829/1-75)

И.И. Рыжкова
2002 г.

Исполнитель:
Масловская Е.Н.
2002 г.

От Арендатора:

Павлов
« 5 Октября » 2002 г.

Грунда не в кадастр и кадастровая регистрация не введена в действие в отношении кадастровой территории Москвы

Регистрационный акт: № 01/05

Легализация государственной регистрации: № 01/05 - 9/0004-7768

Регистрация: ВЕЛЕНА

Годится: № 124

Удостоверена печать Мосгорземкома

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Общественного регулирования землепользования Центрального административного округа Московского городского комитета Останкинской Зоны Метрополитана, действующего на основании Положения о Московском и действующего от 26.12.2004 г. № 33-Н-0034-(27) от имени Промышленности г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» в лице Генерального директора Парникова Кирилла Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с внесенными изменениями от 02.10.2003 № 100-02(195) -3033/3-(0)-10 и материалами Градостроительного Законодательства № 047-52/998 от 22.08.95

1.1. Изложить пункт 1.2. договора аренды от 30.12.1994г. № М-01-001562 в следующей редакции:

«План земельного участка составлен на основе исходно-разрешительной документации № 047-52/998 от 22.08.95 с внесенными изменениями от 02.10.2003 № 100-02(195) -3033/3-(0)-10».

План земельного участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью договора аренды от 30.12.1994г. № М-01-001562.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ИНТЕРРОС ЭСЭЙТ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Захарьина, 20	Юридический адрес: 129010, г. Москва, Большая Славская улица, пом 25, стр. 1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, Москва, д/а 562
ИНН 7705031674, ОГРН 10412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7708020328, ОГРН 32440657,
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810500000013077
в АКБ "Русский земельный банк"	в АКБ "РОСБАНК"
Корреспондентский счет №	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 787-41-02
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника Объединения регулирования землепользования ЦАО Москвы

С.В. Овчинников
И.О. Овчинников
Москва Е.Н.



От Арендатора:
Генеральный директор

П.В. Шаронов
П.В. Шаронов
"ИНТЕРРОС ЭСЭЙТ"



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение № 1 к Договору аренды

№

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: проспект Академика Сахарова, вл. 30
Кадастровый № 770103040004



Масштаб 1:2000

Начальник ТУРЗ ЦАО



Э.Р. Старков

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№М-01-001562/
от «24» 06 2004г.



Удостоверения подлинности Московской области

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994г. №М-01-001562**

адрес земельного участка: г.Москва, проспект Академика Сахарова, вл.30.

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального Обединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.2003г. №33-Н-1/3-(181) от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Заместителя Генерального директора Осорина Дениса Николаевича, действующего на основании Генеральной доверенности от 11.06.04, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи со строительством многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30, площадью земельного участка 132 тыс. кв. м. и в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. №799-РП (МКЗ от 12.05.2004г. РД-671/4) «О строительстве многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30»:

1.1. Изложить пункт 1.3. Раздела «Предмет и цель аренды» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«1.3. Участок предоставляется Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» для строительства многофункционального комплекса площадью 132 тыс. кв.м.»

1.2. Изложить пункт 3.1. Раздела «Срок действия договора и земельные платежи» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«3.1. Настоящий договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет».

1.3. Изложить пункт 2.2.5. Раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.5. Арендатор обязуется возводить строительство многофункционального комплекса до 31.12.2008г.»

1.4. Дополнить Раздел «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 пунктами 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. и 2.2.9. в следующей редакции:

«2.2.6. Арендатор обязуется в течение 15 банковских дней с момента Государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения доплатить за выкуп права аренды земельного участка по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, вл.30 в рублях и размере, эквивалентном 5 000 000 долларов США сумму уведомления от 10.05.2004г. №33-Н-4784/4-(8)-1.

2.2.7. В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2001г. №1109-ПП в случае нарушения срока оплаты платежа, производится начисление пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

2.2.8. В случае неисполнения п.2.2.6. настоящее Дополнительное соглашение и Договор аренды земли подлежит расторжению в установленном порядке.

2.2.9. В случае увеличения технико-экономических показателей объекта, по сравнению с определенными распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 799-РП - 132 тыс. кв.м., стоимость выкупа права аренды подлежит пересчету и обязательной оплате Арендатором в установленном порядке.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридически и фактически реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бакунина, 20	Юридический адрес: 125010, г. Москва, ул. Б. Спасская, д.25, стр.1
Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бакунина, 20	Почтовый адрес: 101000, Москва, вл.362
ИНН 7705031674, ОГРН 10412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7708020328, КПП 770801001, ОКНД 32440657
Расчетный счет №40603810900001300001	Расчетный счет 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК»
В АКБ «Русский земельный банк»	Корреспондентский счет №301018107000000000730
Корреспондентский счет №301018107000000000730	Корреспондентский счет №3010181090000000000256
БИК 044652730	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 755-62-81
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон:

От Арендодателя
Начальник ТЕРР ЦАО
В.Р. Старков
2004г.

От Арендатора
Заместитель
Генерального директора
Д.Н. Осорин
2004г.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Учетный номер
Дополнительного соглашения
ММ-01-001562/
от «21» 06 2004г.



Удостоверение подлин. Мосгоргеоцентр

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 30.12.1994г. №ММ-01-001562

адрес земельного участка: г.Москва, проспект Академика Сахарова, д.30.

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального Обслуживания регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.2003г. №33-И-1/3-(181) от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Заместителя Генерального директора Огородова Дениса Николаевича, действующего на основании Генеральной доверенности от 11.06.04, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи со строительством многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, д.30, осуществленного ориентировочной площадью 132 тыс. кв. м. и в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. №799-РП (МКЗ от 12.05.2004г. РД-671/4) «О строительстве многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, д.30»:

1.1. Изложить пункт 1.3. Раздела «Предмет и цель аренды» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №ММ-01-001562 в следующей редакции:

«1.3. Участок предоставляется Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» для строительства многофункционального комплекса площадью 132 тыс. кв.м.»

1.2. Изложить пункт 3.1. Раздела «Срок действия договора и условия оплаты» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №ММ-01-001562 в следующей редакции:

«3.1. Настоящий договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет».

1.3. Изложить пункт 2.2.5. Раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №ММ-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.5. Арендатор обязуется завершить строительство многофункционального комплекса до 31.12.2008г.»

1.4. Дополнить Раздел «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №ММ-01-001562 пунктами 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8 и 2.2.9 в следующей редакции:

«2.2.6. Арендатор обязуется в течение 15 банковских дней с момента Государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения депозитом за плату prime земельного участка по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, д.30 в рублях в размере, эквивалентном 5000 000 долларов США согласно письму уведомления от 20.05.2004г. №353-и-47844-8».

(Подпись)

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

2.2.3. В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2001г. №109-ПП в случае нарушения срока оплаты штрафа, производится начисление пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

2.2.8. В случае неисполнения п.2.2.6. настоящее Дополнительное соглашение и договору аренды подлежат расторжению в установленном порядке.

2.2.9. В случае увеличения технико-экономических показателей объекта, по мнению с определенными распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 39-ПП - 132 тыс. кв.м., стоимость покупки права аренды подлежит пересчету и безвозмездной оплате Арендатором в установленном порядке.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	АРЕНДАТОР Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бакунина, 20 Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бакунина, 20 ИНН 7703031674, ОКВНО 16412348, ОКОНХ 97600 Расчетный счет №40803810900001306001 В АКБ «Русский земельный банк» Корреспондентский счет №301018107000000000730 БИК 044652730 Высший счет № В Высший корреспондентский счет № БИК Телефон Телефакс	Юридический адрес: 125010, г. Москва, ул. Н. Савоскина, д.25, стр.1 Почтовый адрес: 101000, Москва, а/я562 ИНН 7708020328; ЕНП 770801001 ОКВНО 32440657 Расчетный счет 40702810500000013077 в АКБ «РОСНАИКа» Корреспондентский счет №301018100000000000256 БИК 044525256 Высший счет № В Высший корреспондентский счет № БИК Телефон 755-62-81 Телефакс

6. Подписи Сторон:

От Арендодателя
Начальник Управления
П.П. Старков
2004г.

От Арендатора
Заместитель
Генерального директора
Л.П. Огородова
2004г.

Регистрационный округ № 01/03
Принципиальное государственное регистрационное делопроизводство
№ 13
№ 121

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№М-01-001562/
от 30.12.2004г.

Удостоверенная подпись Заместителя

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 30.12.1994г. №М-01-001562

адрес земельного участка: г.Москва, проспект Академика Сахарова, №30.

г.Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), являющийся в дальнейшем «Арендодателем», в лице Начальника территориального Обединения регистрационного делопроизводства Центрального административного округа Московского земельного комитета Старкова Павла Николаевича, действующего на основании Приказа о Москомземе и доверенности от 29.12.2003г. №23-4/43-781 от Москва Правительства г. Москва, с одной Стороны и Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ», в лице Заместителя Генерального директора Огородова Лидии Николаевича, действующего на основании Генеральной доверенности №1 от 11.05.04, являющееся в дальнейшем «Арендатором», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение в следующем виде:

1. В связи со строительством многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, №30, осуществляемые организационной площадью 132 тыс. кв. м. и в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. №799-РП (ФМЗ от 12.05.2004г. РД-6714) «О строительстве многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, №30»:

1.1. Исполнить пункт 1.3. Раздела «Предмет и цель аренды» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«1.3. Участок предоставляется Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ» для строительства многофункционального комплекса площадью 132 тыс. кв.м.»

1.2. Исполнить пункт 2.1. Раздела «Срок действия договора и заключенные платежи» договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«1.1. Настоящий договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет».

1.3. Исполнить пункт 2.2.3. Раздела «Особые условия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.3. Арендатор обязуется возвести строительство многофункционального комплекса до 31.12.2008г.»

1.4. Дополнить Раздел «Особые условия договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562 пунктами 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. и 2.2.9. в следующей редакции:

«2.2.6. Арендатор обязуется в течение 15 банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения заплатить за покупку права аренды земельного участка по адресу: г.Москва, пр. Академика Сахарова, №30 в рублях в размере, эквивалентном 1 000 000 долларов США согласно курсу, установленному от 20.05.2004г. №23-4/43-4-83-1.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

2.2.7. В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2001г. 1109-ПП в случае нарушения срока оплаты платежа, производится начисление пени в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем уплаты.

2.2.8. В случае неисполнения п.2.2.6. настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды имеет подлинник, составленный в установленном порядке.

2.2.9. В случае увеличения технико-экономических показателей объекта, по заданию с определенными распоряжением Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 39-ПП - 172 тыс. кв.м., стоимость изданных прав аренды подлежит пересчету и безвозмездной оплате Арендатором в установленном порядке.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считается неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. №М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	АРЕНДАТОР Закрытое акционерное общество «ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, д. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600 Расчетный счет №40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк» Корреспондентский счет № 30101810700000000730 БИК 044652730 Валютный счет № _____ В _____ Валютный корреспондентский счет № _____ БИК _____ Телефон _____ Телефакс _____	Юридический адрес: 129010, г. Москва, ул. К. Спасская, д.25, стр.1 Почтовый адрес: 101000, Москва, а/я563 ИНН 7708020328, КПП 770801001, ОКПО 32440657 Расчетный счет 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК» Корреспондентский счет №30101810000000000256 БИК 044525256 Валютный счет № _____ В _____ Налоговый корреспондентский счет № _____ БИК _____ Телефон 755-62-81 Телефакс _____

6. Подпись Сторон:

От Арендодателя
Начальник ТЕРЗ ЦАО
[Подпись]
[Печать]
2004г.

От Арендатора
Заместитель
Генерального директора
[Подпись]
[Печать]
2004г.

Приложение 2 к приказу № _____
от « _____ » _____ 2005 г.

Руководителю
(Наименование арендатора)
(Адрес арендатора)
(Договор аренды № _____ от _____)

В соответствии с условиями договора аренды Департамент земельных ресурсов города Москвы сообщает, что Федеральным законом от 23.12.2004 № 174-ФЗ изменены коды бюджетной классификации (КБК).

Внесение арендной платы за землю в соответствии с письмом Департамента финансов города Москвы от 23.12.2004 № 23-01-22/2062 производится с 01.01.2005 по следующим реквизитам:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
КБК 0710105002030100120
ОКАТО – указывается код ОКАТО района по месту расположения арендуемого земельного участка
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.
ФЛС № М-хх-ххххх-ххх. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера ФЛС является строго обязательным!

* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

В случае внесения арендной платы за 1 квартал 2005 года в срок до 31 марта 2005 года актуальными будут следующие платежные реквизиты не будут.

Дополнительно сообщаем, что Московский земельный комитет переименован в Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР) в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 03.02.2004 № 51-ПП и от 23.11.2004 № 807-ПП.

Начальник ТЕРЗ ДЗР
« _____ »
окруте г. Москвы
(на основании доверенности от
« _____ » _____ г.
№ _____)

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

ПРИМЕР ЗАПОЛНЕНИЯ ПЛАТЕЖНОГО ПОРУЧЕНИЯ

Распоряжение о перечислении денежных средств со счета держателя карты в пользу получателя платежа

Обязательное поле: номер документа, подтверждающего платежные операции (например, номер документа, подтверждающего платежные операции)

Платежное поручение № 1

Дата: 30.12.2004

Платеж: 30.12.2004

Сумма: 30.000.00

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платежное поручение № 1

Дата: 30.12.2004

Платеж: 30.12.2004

Сумма: 30.000.00

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платежное поручение № 1

Дата: 30.12.2004

Платеж: 30.12.2004

Сумма: 30.000.00

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платежное поручение № 1

Дата: 30.12.2004

Платеж: 30.12.2004

Сумма: 30.000.00

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Учетный номер
Договорного соглашения
№ М-01-001562/
от 30.12.2004 г.

Учредитель: ООО "Мегapolis"

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платежное поручение № 1

Дата: 30.12.2004

Платеж: 30.12.2004

Сумма: 30.000.00

Получатель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

Платитель: ООО "Мегapolis"

Счет: 40702010000000000000

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального Общества регулирования землепользования Центрального административного округа Старцова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005 г. № 33-И-3/5-(83), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ" в лице Генерального директора Огородова Дениса Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Президент арендатор», с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сахаров Бизнес Плэза» в лице Генерального директора Карпова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании Договора купли-продажи от 26.08.2004г. зарегистрированного 23.11.2004г. Учреждением жилищно-коммунальной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы за регистрационным № 77-01/05-1033/2004-442 и ст. 35 Земельного кодекса РФ:

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562 в полном объеме переходят от Закрытого акционерного общества "ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ" (Президент арендатор) к Обществу с ограниченной ответственностью «Сахаров Бизнес Плэза» (Новый Арендатор), с 23.11.2004г.

1.2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

959-18-88704
050-13-20

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

4. Юридические и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель	Прекшней Арендатор	Новый Арендатор
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	Закрытое акционерное общество "ИНТЕРРОС ЭСТЕЙТ"	Общество с ограниченной ответственностью «Сахарона Бизнес Плаза»
Юридический адрес: 12054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 120010, г. Москва, улица П. Спасская, д.25, стр.1	Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослабодская, д.23
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, Москва, а/я 562	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослабодская, д.23
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОГРН 97410	ИНН 7708020328, ОКПО 33440657	ИНН 007707511700, ОКПО 72043367
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк»	Расчетный счет № 40702810500000013077 в АКБ «РОСБАНК»	Расчетный счет № 40702810030190019066 в ОАО АКБ «РОСБАНК» г. Москва
Корреспондентский счет №	корреспондентский счет № 30101810000000000256	корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044552780	БИК 044583256	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон 755-62-81	Телефон 757-4102
Телефакс	Телефакс	Телефакс

7. Подпись Сторон
От Арендодателя:
Начальник ЦОС ЦАО



Подпись:
Иванова Н.В.
2009 г.

от Прекшней Арендатора
Генеральный директор

Д.Н. Огородов
2009 г.

От Арендатора:
Генеральный директор

А.А. Карпен
2009 г.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/
от 26.12.2008 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Имя регистрируемого лица

Подпись регистрируемого лица

Дата регистрации

Имя регистрируемого лица

Подпись регистрируемого лица

Дата регистрации

Имя регистрируемого лица

Подпись регистрируемого лица

Дата регистрации



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 г. № М-01-001562/
проспект Академика Сахарова, д. 30

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старшина Владимира Рязановича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007г. № 33-И-2949/7, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сахарона Бизнес Плаза» в лице Генерального директора Карпина Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 25.11.2008г. № 2778-РП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 27.04.2004г. № 799-РП»:

1.1. Изложить п. 2.2.5. Раздела «Общие условия договора аренды земельного участка» от 30.12.1994г. № М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.5. Арендатор обязуется завершить строительство многофункционального комплекса до 30.09.2010 года».

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994г. № М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "Сихирова Бизнес Плати"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127055, г. Москва, Новослободская улица, дом 23
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 23
ИНН 7705031674, ОГРН 16412348, ОКНЭД 75.11.21	ИНН 7707511700, ОГРН 72053367, КПП 770701001
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702816938690000181
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	з АКБ Сбербанк РФ (ОАО)
Двиловой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018104000000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
и	и
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 363-14-57
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Полномочный представитель


П. П. Сидоров
М.П. [Stamp of the Department of Land Resources of the City of Moscow]

От Арендатора:

Генеральный директор


А. А. Карпов
М.П. [Stamp of OOO "Sikhirova Business Platina"]

Исполнитель:
Насонов И.В.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/
от 08.08.2011 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.12.1994 № М-01-001562
г. Москва, ул. Порываевой Матии, вл. 34**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Леоновой Светланы Ивановны, действующего на основании Положения и доверенности от 22.04.2011 №33-И-1588/11, от имени Правительства Москвы, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «И», Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) в лице старшего вице-президента Фишинева Александра Николаевича, действующего на основании доверенности от 15.01.2010 №41, именуемый в дальнейшем «Арендатор «О», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.551 и 552 ГК РФ и ст. ст.35, 36 ЗК РФ, Свидетельства о государственной регистрации права собственности:

- серия 77 АМ № 581491 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-356),
- серия 77 АМ № 581493 (09.09.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/148/2010-357),
- серия 77 АМ № 341836 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-081),
- серия 77 АМ № 341837 (18.11.2010 запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-11/167/2010-086), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и распоряжением Департамента земельных ресурсов города от 17.06.2011 № 1835-01 ДЗР «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30.12.1994 №М-01-001562 (Центральный административный округ города Москвы) в части адресного ориентира и цели предоставления земельного участка:

1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 и далее по тексту именовать договор аренды земли от 30.12.1994 № М-01-001562:

**« ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора »**

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части Арендатора «И» переходят к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» под управлением Закрытого акционерного общества «РВМ Капитал» Д.У. с 09.09.2010.

Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.06.2010 №1820-94152390) осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал».

1.3. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в части Арендатора «О» переходят к Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) с 18.11.2010.

2. Изложить раздел 1 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

**«1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 13593 (тринадцать тысяч пятьсот девяносто три) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77-01-0003040-4, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Порываевой Матии, вл.34 предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «И» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешением использованием земельного участка.

Арендатору «О» - Акционерному коммерческому банку «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) - для эксплуатации части административного здания в соответствии с установленным разрешением использованием земельного участка.

1.2. Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражают согласие на поступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-жилищному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта

порта, обслуживания зданий, охрана, уборка территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей и прав собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено: двенадцатиметровое монолитно-железобетонное нежилое здание.

3. Изложить п.2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«2.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления.

2.2.2. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении дана в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) и/или Договора Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов пересформировать право пользования приложением к дову в право собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в установленные им сроки.

2.2.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.»

4. Признать утратившим силу пункт 2.2.5. раздела «Общие условия» договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

5. Изложить раздел 3 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

3.1. Договор заключен сроком до 30 декабря 2043 года.

3.2. Приостановления по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено Соглашением Сторон.

3.3. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3.4. Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3.5. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.6. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами самостоятельно равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

3.7. Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение.

3.8. В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.9. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях №№ 2 и 2а к настоящему Договору. Приложения №№ 2 и 2а являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.10. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов, начисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уценки с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действующие правовые акты и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации непосредственному кругу лиц, обязательное для Арендаторов. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.11. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот отсутствует с момента передачи указанного имущества в пользование.»

6. Изложить раздел 4 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

«Арендодатель имеет права:

4.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Учета в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или неисполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

• использования Участка способами, запрещенными земельным и иными законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

• осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, размещение без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае признания утратившим силу распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора;

• в случае самовольного строительства на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

4.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендаторов в случае невыполнения или обязательства по настоящему Договору.

4.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе, досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора.

4.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

4.5. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 3.7. порядок оперативного изменения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. Изложить раздел 5 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

«5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение;

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанным видом, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание, строение, сооружение;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждающей со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверять соответствующим штампом, проставляемым для государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемой по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиняемых по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять и соответствия с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечивать им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.14. Не нарушать права соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, а также в иных реквизитах.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.»

8. Изложить раздел 8 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае, если Арендатором в двукратный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), а совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения прав аренды, обращения о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по инициативе Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «Права и обязанности арендатора» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

8.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.»

9. Изложить раздел 9 договора аренды от 30.12.1994 № М-01-001562 в следующей редакции:

« 9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

9.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и освободить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.»

10. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

11. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

12. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы	Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7722563196/2050000001, ОКПО 72062367, ОКНО 04102390
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810500160080010
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк «ВТБ»
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018107000000000187
БИК 044552730,	БИК 044525187
Валютный счет № в	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 650-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

14. ПОДПИСИ СТОРОН:

14.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО



Иск. Киселева Т.А.

От Арендатора «1»:
Генеральный директор



15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы	Арендатор «2»: Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество)
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 107078, г.Москва, ул.Матв. Пурьянской, д.11
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 107078, г.Москва, ул.Матв. Пурьянской, д.11
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН/КПП 7730060164/0539800000, ОКПО 47522446,
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России г. Москва 705
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044552730,	БИК 044525256
Валютный счет № в	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 787-41-02
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

16. ПОДПИСИ СТОРОН:

16.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника УРЗ ЦАО



Иск. Киселева Т.А.

От Арендатора «2»:
Старший вице-президент



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

[illegible]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по завершению кадастровых работ)

№ 3

Кадастровый номер: 77:01:0070407-4

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ части	Участок (кв.)	Площадь (кв. м)	Вид	Характеристики	Архив	Прочие обременения (обременения)	Вид, в пользу которого установлены обременения	Область с ограниченной ответственностью "Сбербанк России"	Плат*	Место (Администрация) г. Москва
1	1	—	зем.	зем.	—	—	—	—	—	—
2	2	—	зем.	зем.	—	—	—	—	—	—
3	3	—	зем.	зем.	—	—	—	—	—	—
4	4	—	зем.	зем.	—	—	—	—	—	—

Всего частей: 3

Д.С. Иванова
(подпись, печать)

Д.С. Иванова
(подпись, печать)

Приложение 2 к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562
от «08» августа 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 - 004

Арендатор «И»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»
Адрес участка: ул.Порываевой Мещ., вл.34
Кадастровый номер: 77:01:0070407-4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199,07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8 331
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 09.09.2010	руб.	6 510 050,43

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется налогоплательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются на сумму недоплат за каждый календарный день просрочки платежа и определяются в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства ИФ РФ по г. Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286555000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС
№ М. - 001. НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника УЗС ДАО

От Арендатора «И»:
Генеральный директор

М.П. [подпись]
М.П. [подпись]

М.П. [подпись]
М.П. [подпись]

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№М-01-001562/
от «02» октября 2012 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 30.12.1994 № М-01-001562**
г.Москва, ул.Порываевой Машин, вл.34

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения и доверенности от 10.01.2012 №33-И-38/12, от имени Правительства Москвы и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»** в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «I» с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «Арендатора «I» от 27.04.2012 вх.№33-1-7689/12 Приложение 2 к дополнительному соглашению от 08.08.2011 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 к настоящему Дополнительному соглашению.
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М- 01-001562.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

Согласие
Сопоставительного
документа получено
30.08.12
Отдел
ДОВО

№	Должность	И.И.О.	Подпись
1	Менеджер договора		
2	Руководитель по контролю		
3	Финансовый директор		
4	Главный бухгалтер/бухгалтер		
5	Организационный контроль		
6	Ведущий		

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:	
Арендодатель: Департамент земельных ресурсов города Москвы	Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7722563196/770901001, ОКПО 72053367,
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 40701810500160080010 в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284 БИК 044552730	корреспондентский счет № 301018107000000000187 БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон 959-18-43	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

6. ПОДПИСИ СТОРОН.	
6.1. От Арендодателя: Начальник УРЗ ЦАО _____ А.С.Игнатов м.п. _____ 20 ____ г. Ист. Квитанция 7.4	От Арендатора «1»: Генеральный директор _____ С.В.Орлов м.п. _____ 20 ____ г. Управляющая компания «РВМ Капитал»

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ М-01-001562
от «02» октября 2010г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 - СКА

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Адрес участка: ул.Порыкаевой Маша, вл.34
Кадастровый номер 77:01:0003040.4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	708 127 199.07
1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8 331
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 18.11.2010	руб.	6 510 050.43

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 401018108000000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК
ОКАТО 45286565000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал _____ года ФЛС
№ М-...001 НДС не облагается.

4. Примечание
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя: Начальник УРЗ ЦАО _____ А.С.Игнатов м.п. _____ 20 ____ г. Ист. Квитанция 7.4	От Арендатора «1»: Генеральный директор _____ С.В.Орлов м.п. _____ 20 ____ г. Управляющая компания «РВМ Капитал»
--	---

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-001562/
от 30.12.1994 № М-01-001562



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 30.12.1994 № М-01-001562**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании доверенности, бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Маленского Владислава Геннадьевича 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis», в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 24.06.2010г. № 1820-94152390, именуемое в дальнейшем «Арендатор «1» с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора «1» от 25.01.2017 вх. № 33-5-10761/17 и в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 28 декабря 2016 № 41100 «ОБ изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003040:4» и в целях приведения сведений о земельном участке в соответствие со сведениями о земельном участке, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в пункте 1.1. раздела I «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 второй абзац изложить в следующей редакции:

«Арендатору «1» - для эксплуатации помещений в здании под административные цели, предприятие общественного питания, объекты торговли, бытового обслуживания, физической культуры и спорта и гараж в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка. Разрешенное использование Участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «целивое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9)

(земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))».

2. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562 по расчету арендной платы для Арендатора «1» изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1994 № М-01-001562.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.12.1994 № М-01-001562.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор «1»
Департамент городского имущества города Москвы	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный пер., д.1/12	Юридический адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бакунина, д.20	Почтовый адрес: 105064, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810445250000179 в ГУ Банка России по ЦФО	Расчетный счет № 40701810896430000035 в ПАО РОСБАНК
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810000000000256
БИК 044525000	БИК 044525256
Телефон	Телефон 8(495)660-70-30

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

С.Б.Смирнова

От Арендатора «1»:
Генеральный директор ЗАО Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

С.В.Орлов

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Приложение к дополнительному
соглашению к договору аренды
земельного участка
от 30.12.1994 № М-01-001562

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-001562 - 00

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»
Адрес участка: ул.Маша Порываевой, вл.34
Кадастровый номер 77-01-0063040.4

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	13593
1.2. Доля арендатора для расчета арендной платы	кв.м	8331
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2017	руб.	1 680 283 063.05
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 01.01.2017	руб.	15 447 404.77

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму неоплаченной за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45 378 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ____ квартал ____ года ФЛС № М-01-001562 - 00. НДС не облагается.

4. Примечание
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

От Арендатора «1»:
Генеральный директор ЗАО Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

С.В. Орлов

Принято, пронумеровано и скреплено печатью
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
С.В. Орлов



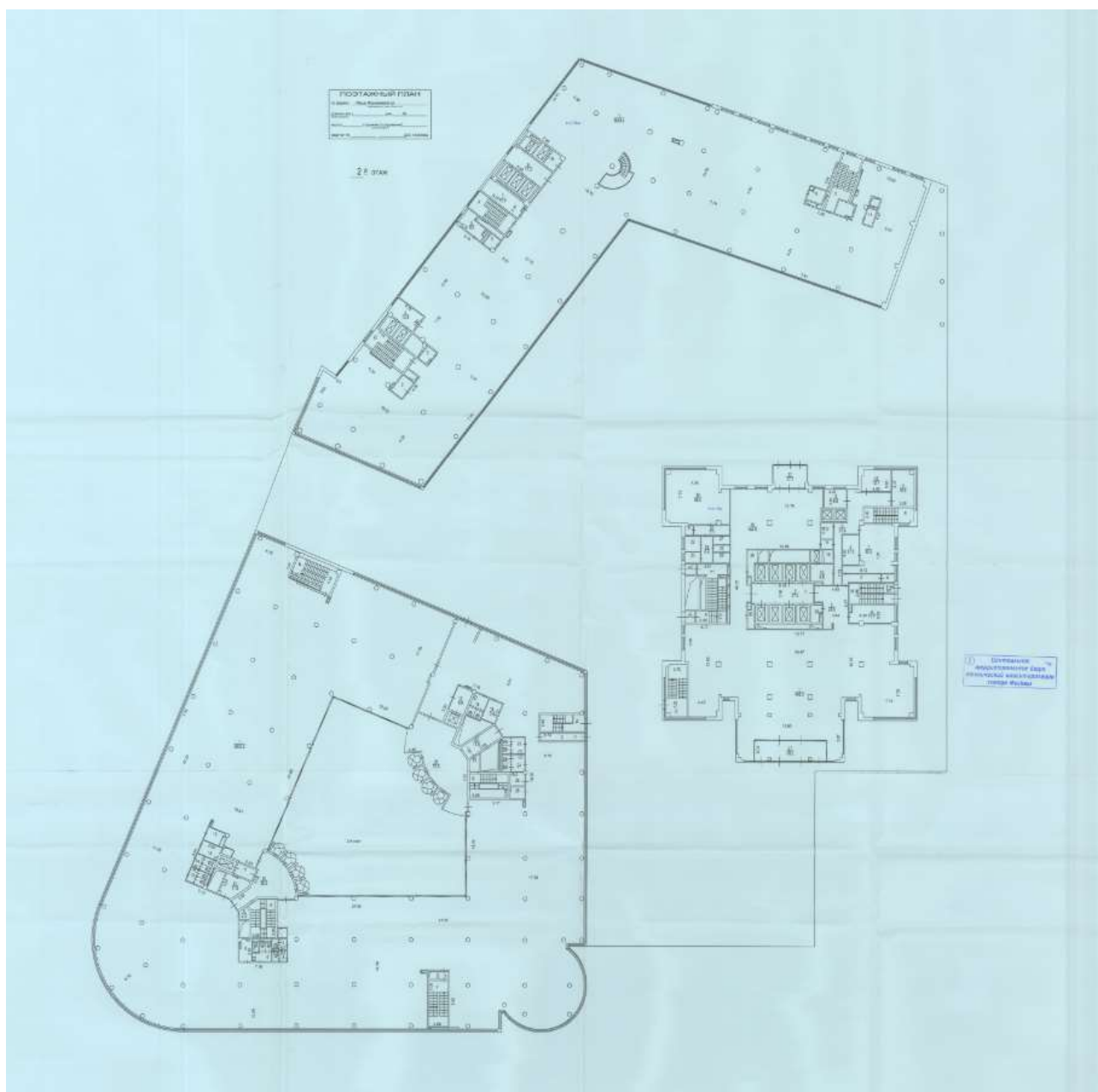


Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Отчет: 7334/0624



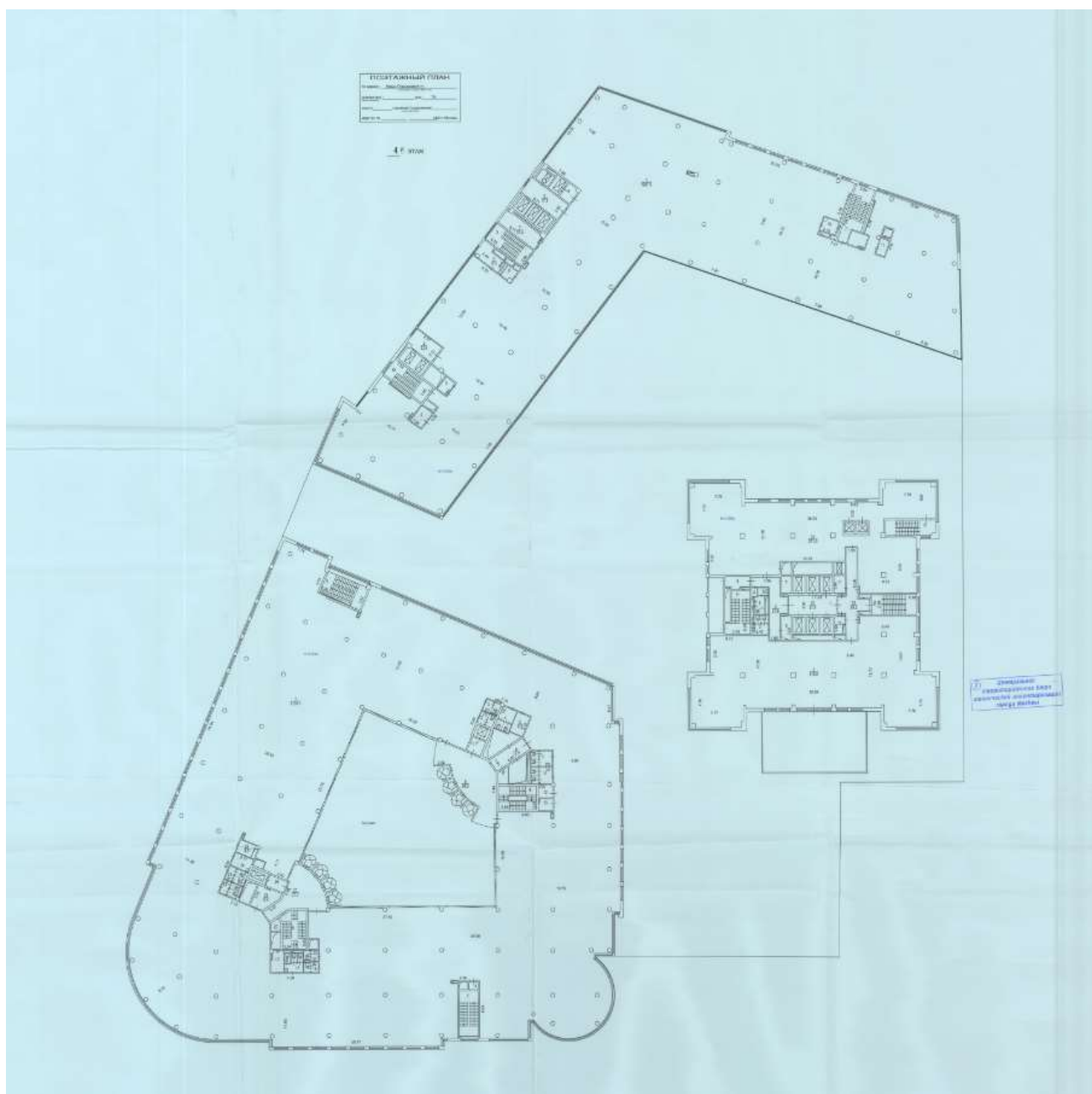
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



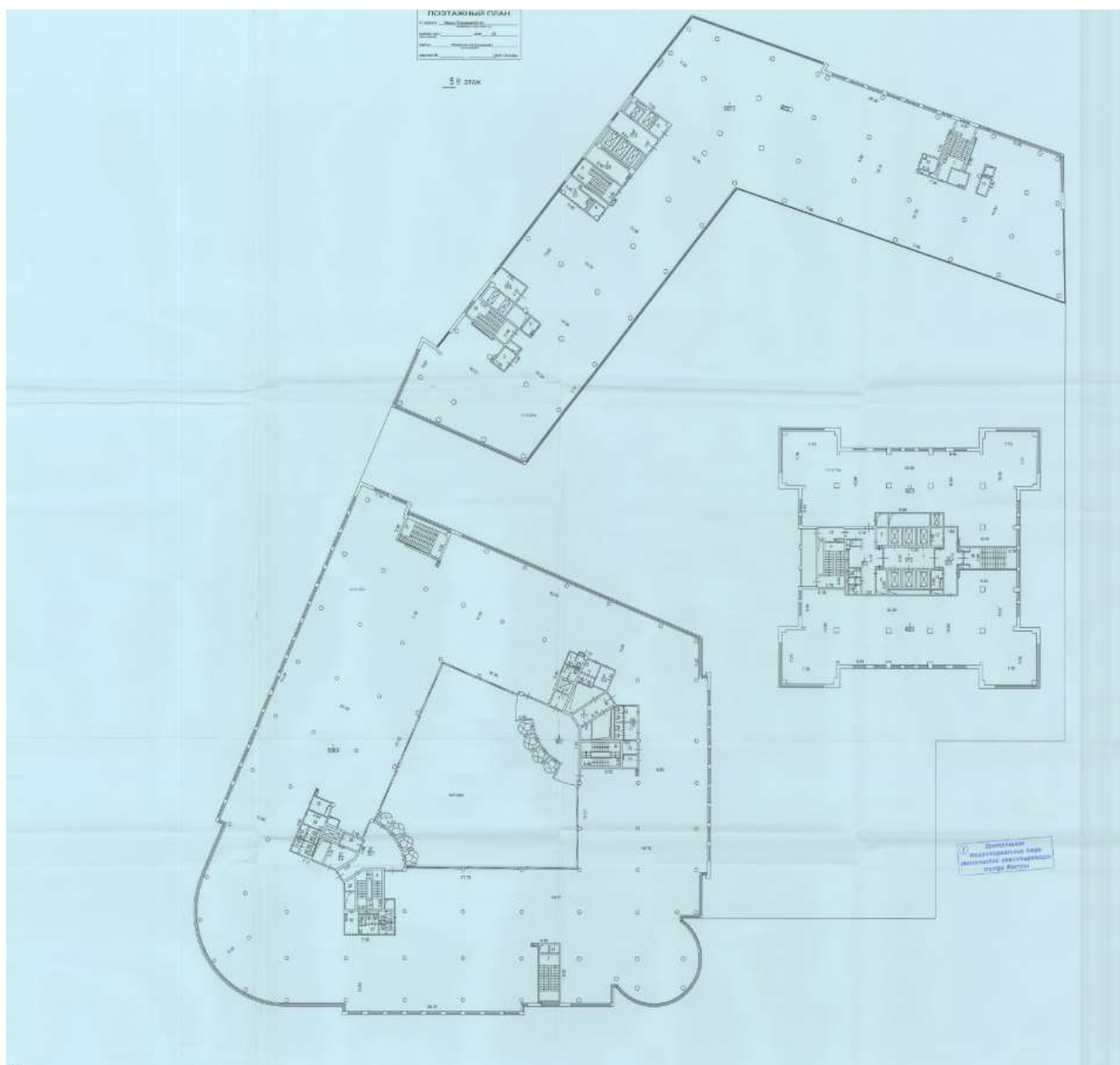
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



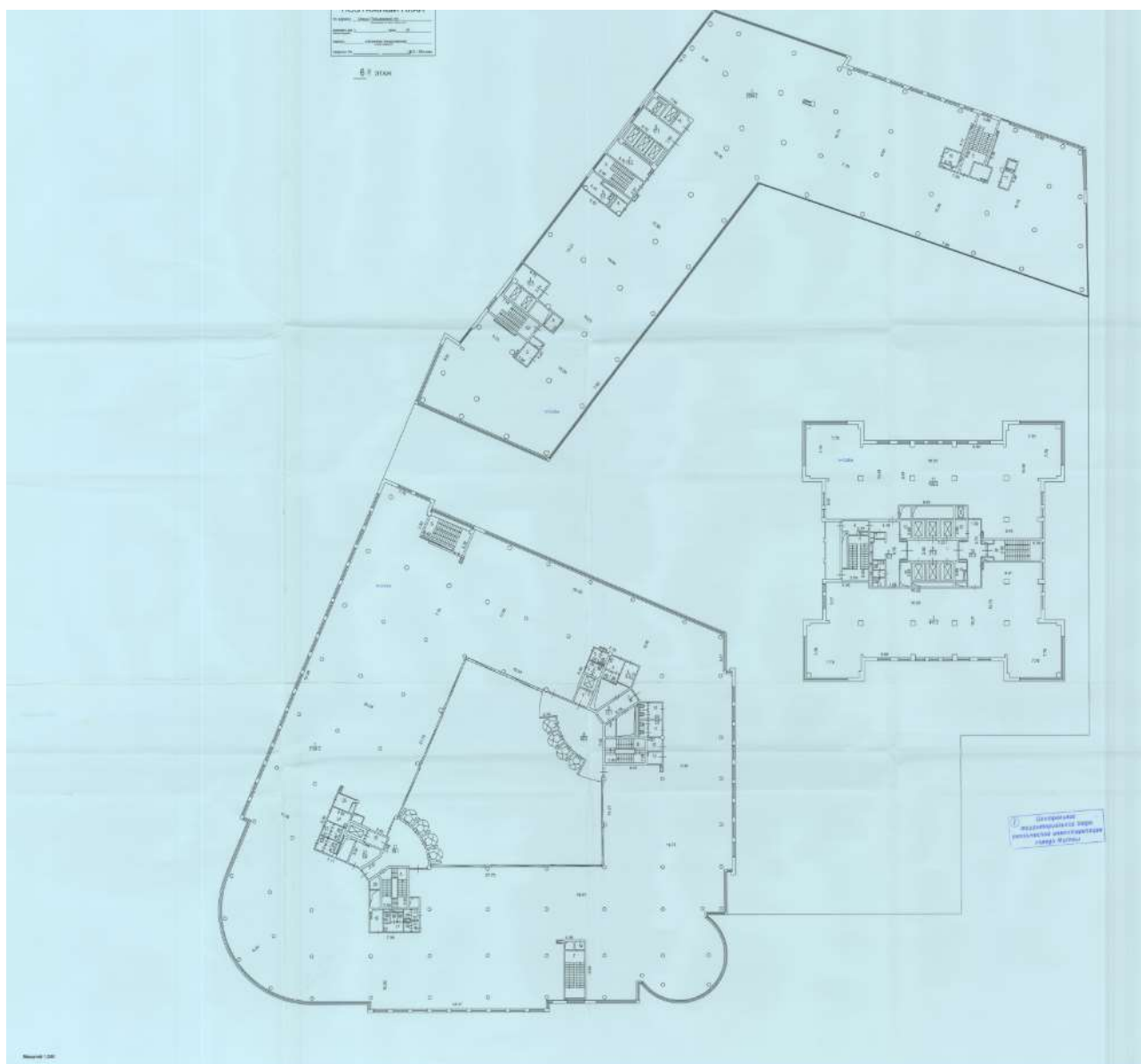
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



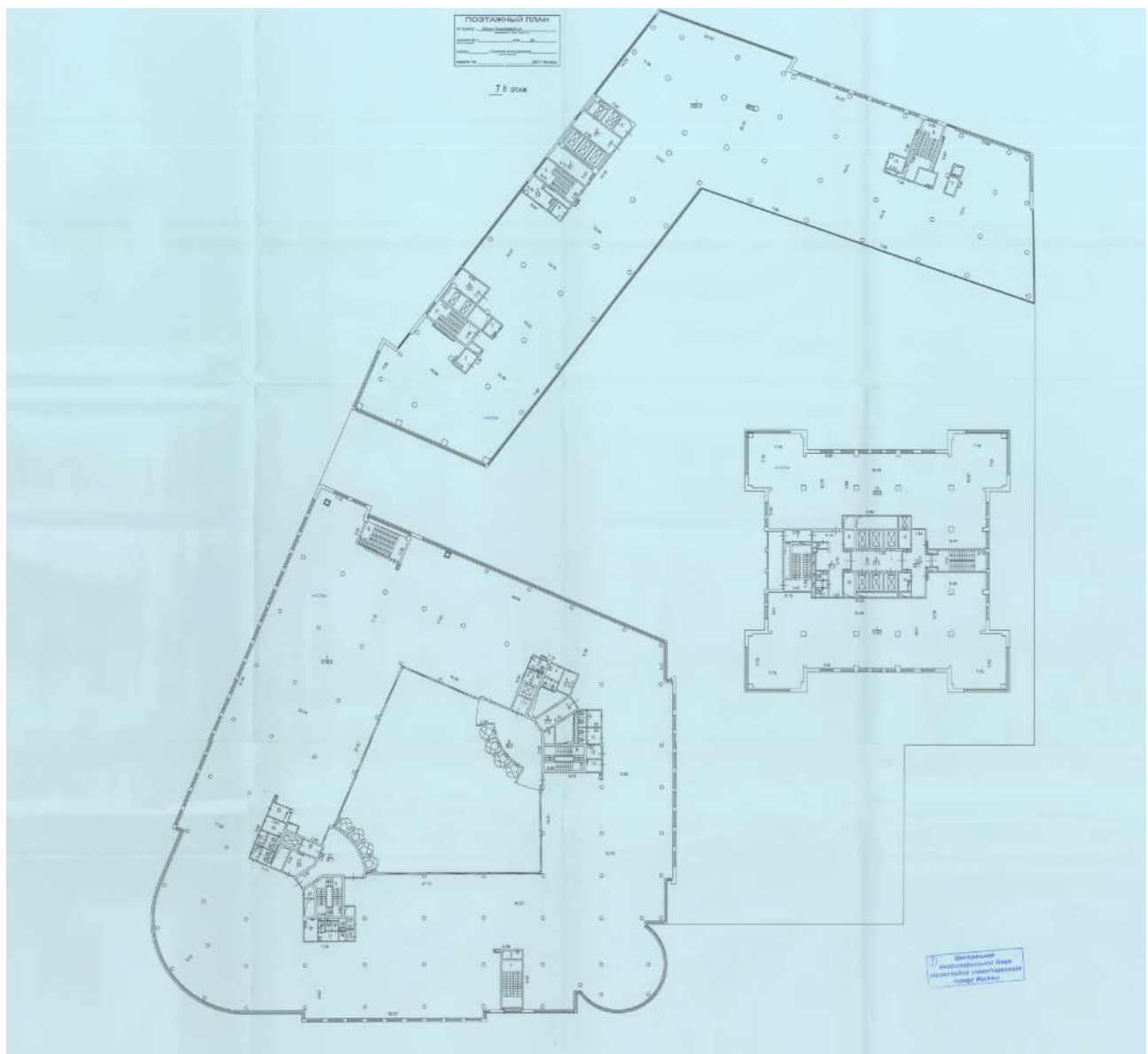
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



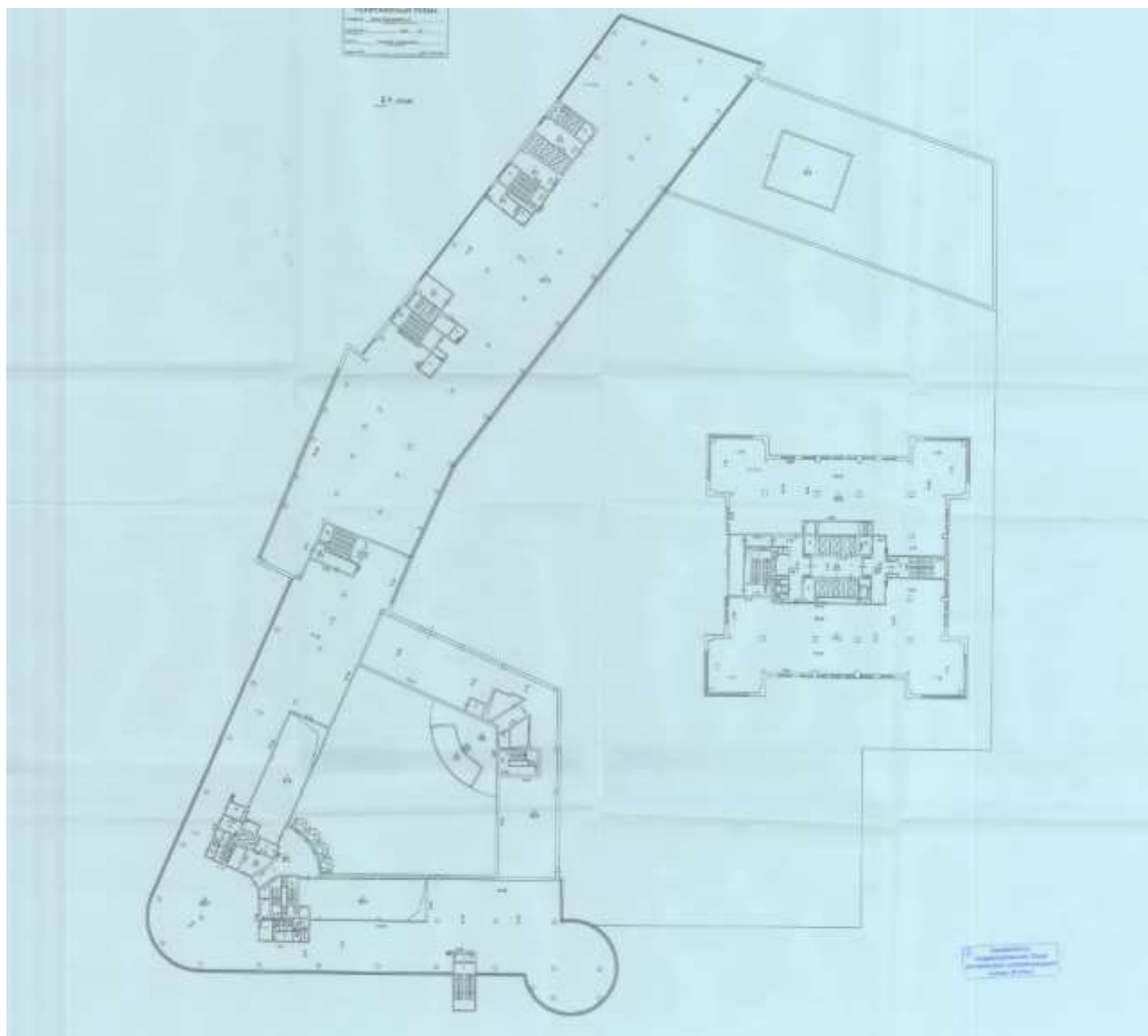
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



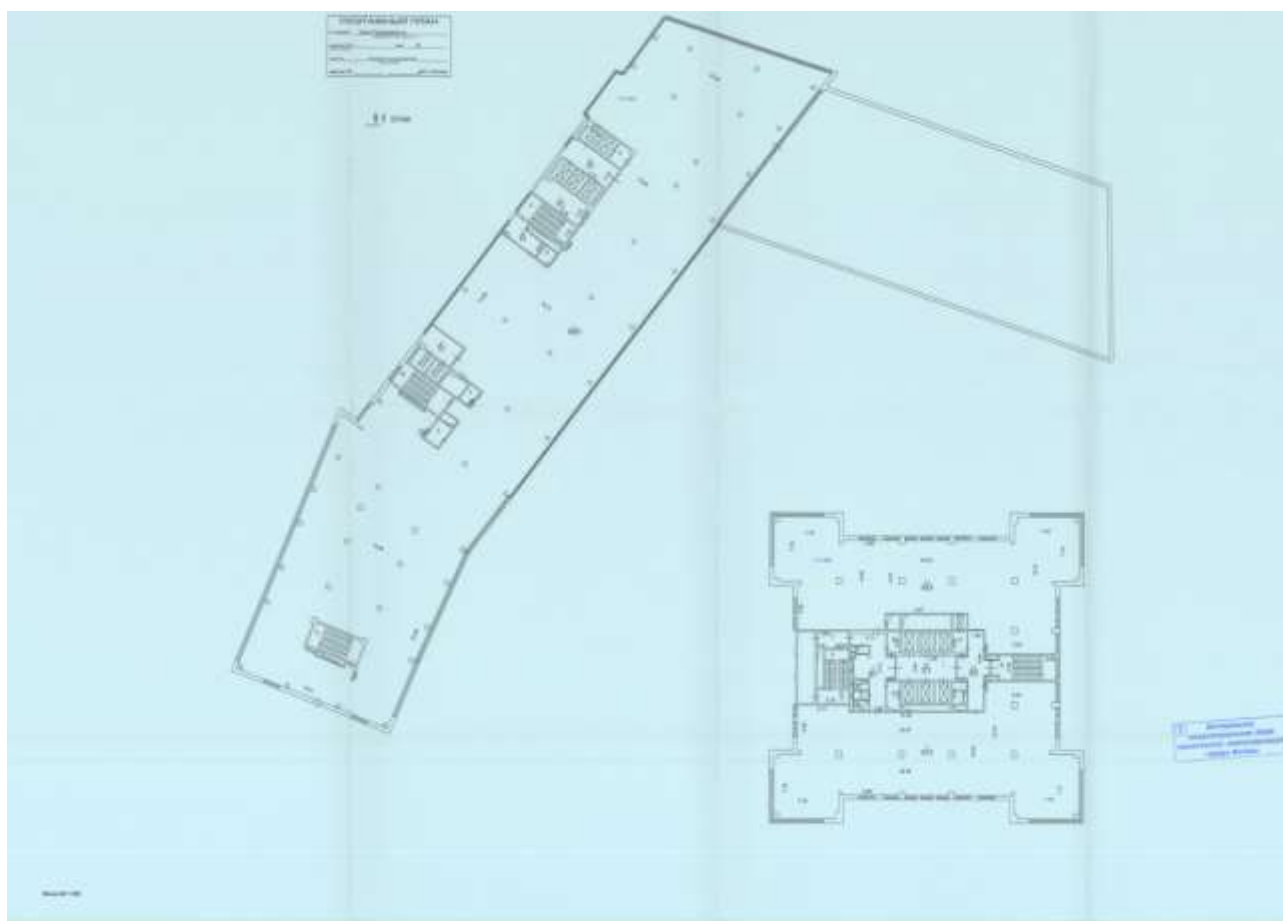
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624



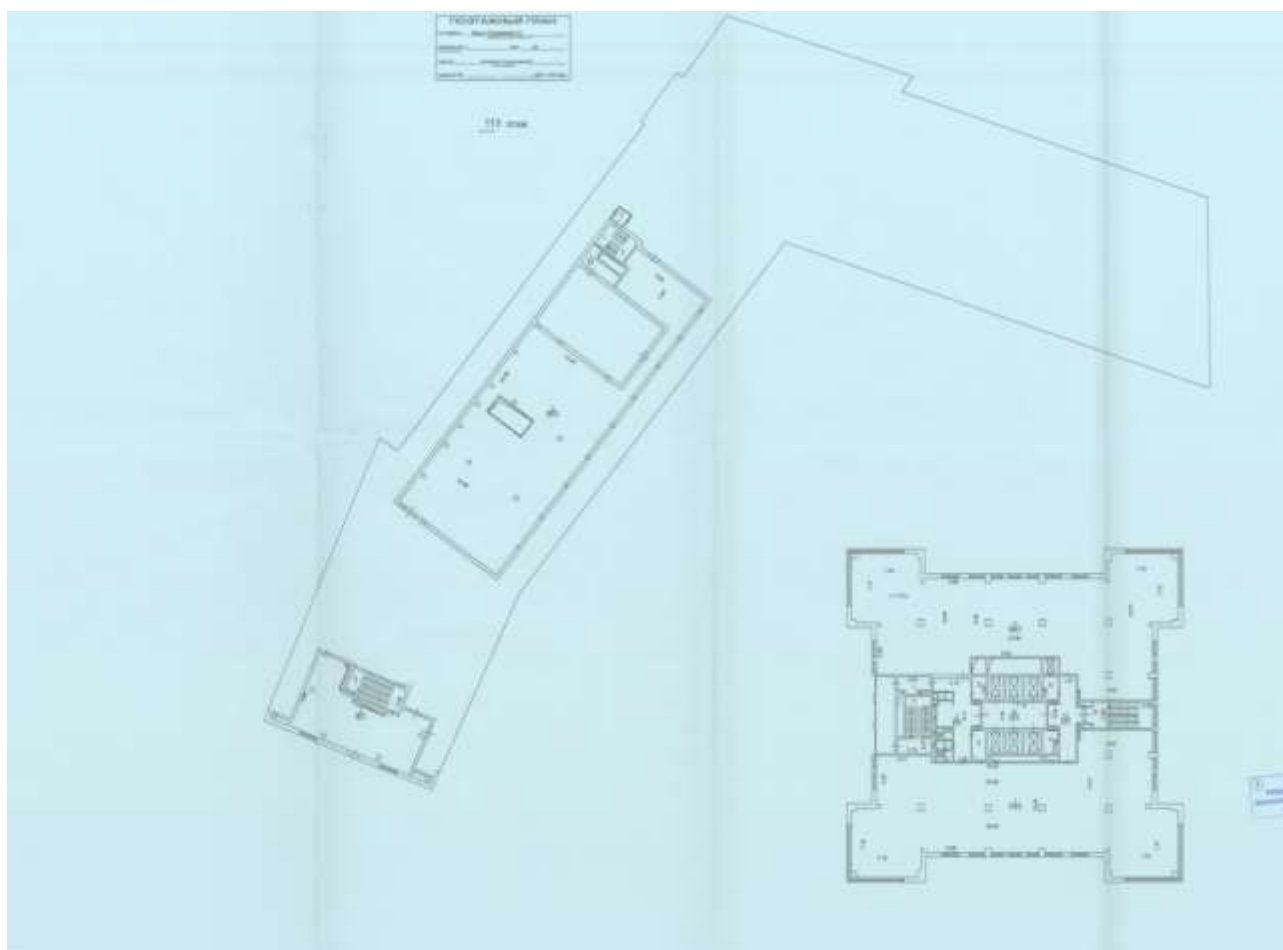
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

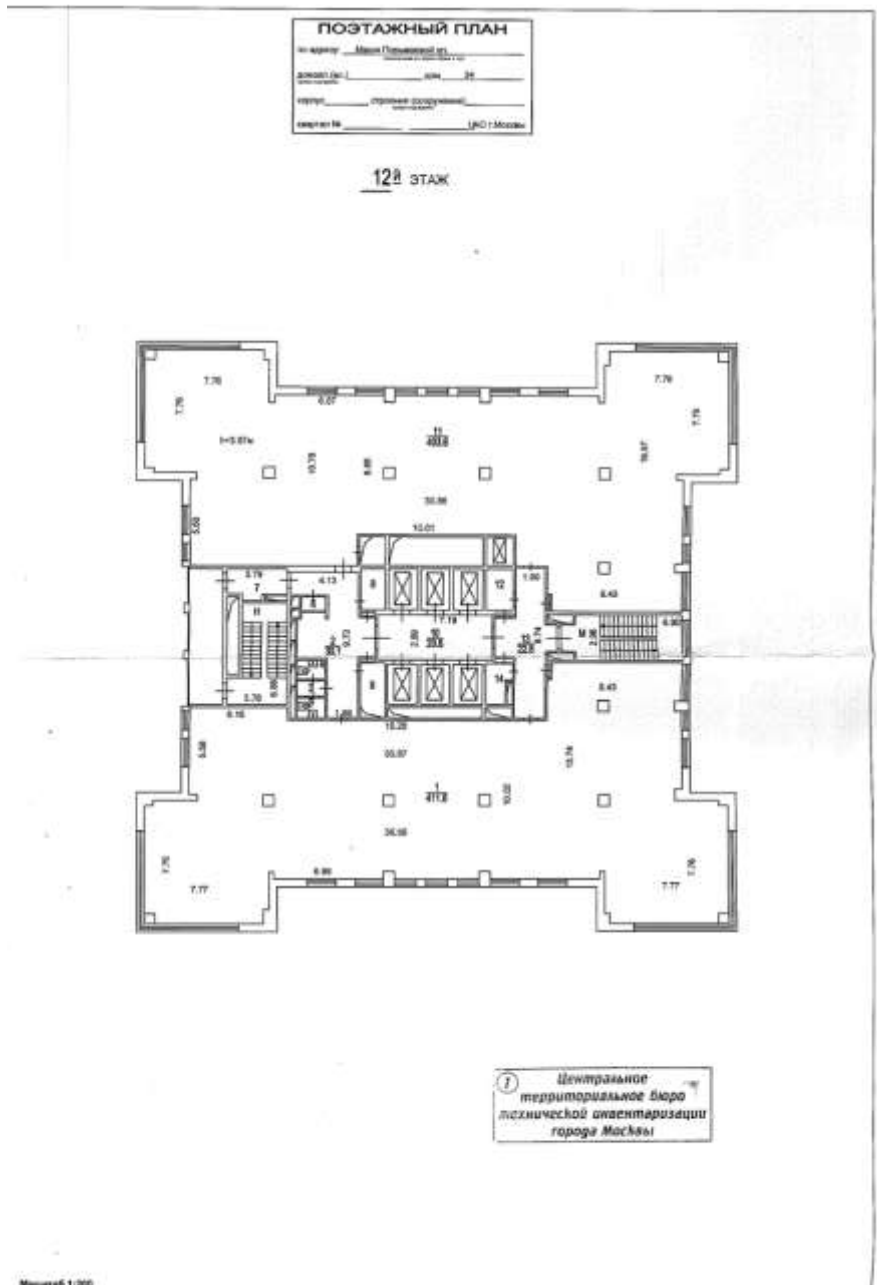
Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

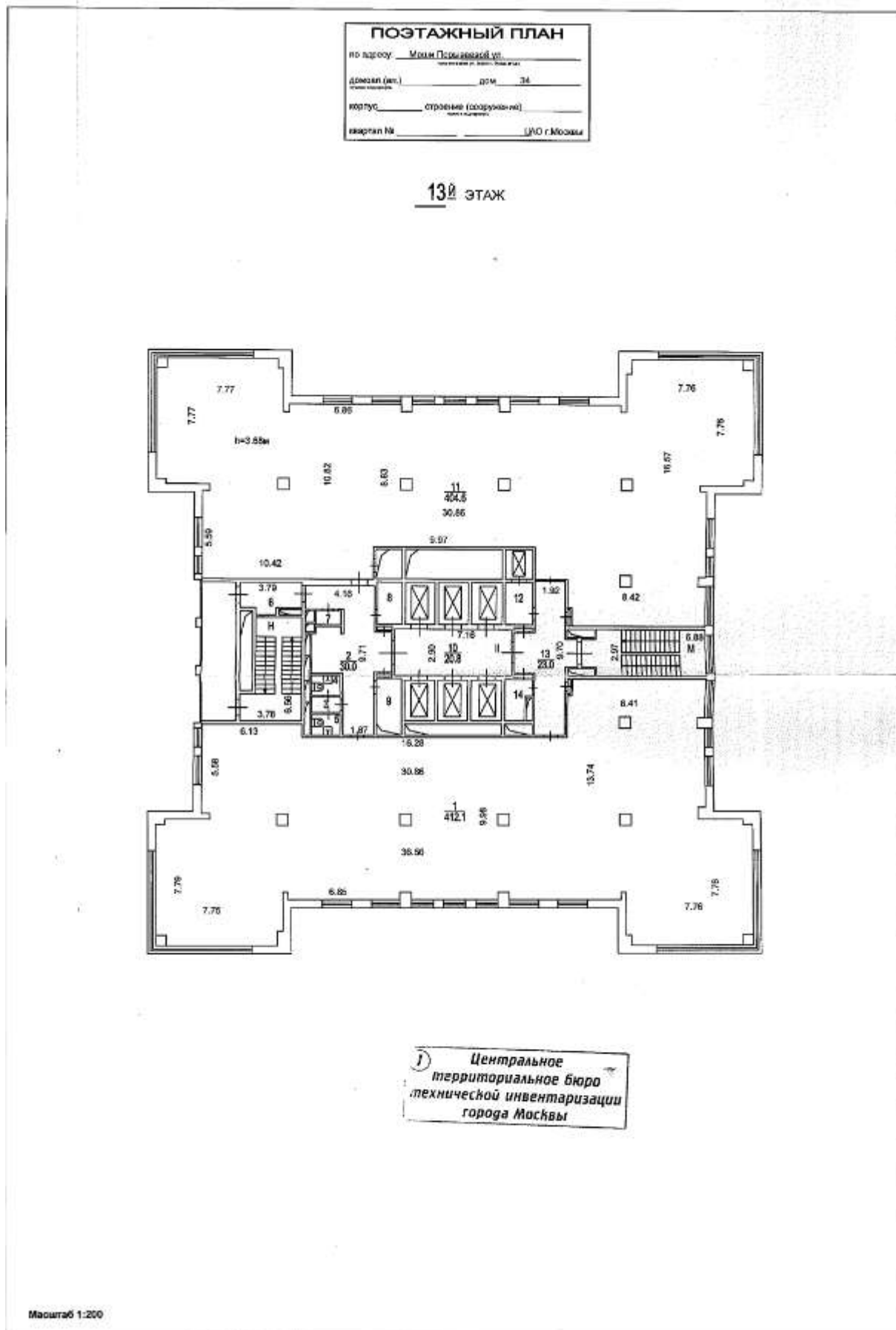
Отчет: 7334/0624





Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

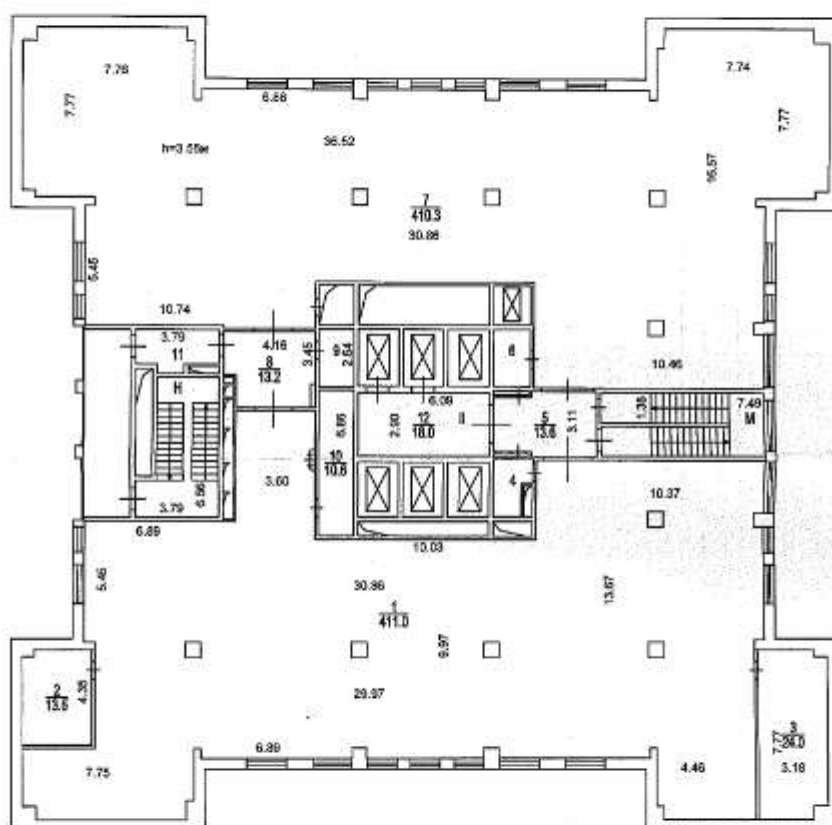
по адресу: Малая Писаревская ул.
наименование (наименование, адрес, этаж)

домовладение (этаж): дом 24
наименование (наименование, адрес, этаж)

корпус: строительное (строительное)
наименование (наименование, адрес, этаж)

квартира №: ЦРО г.Москва

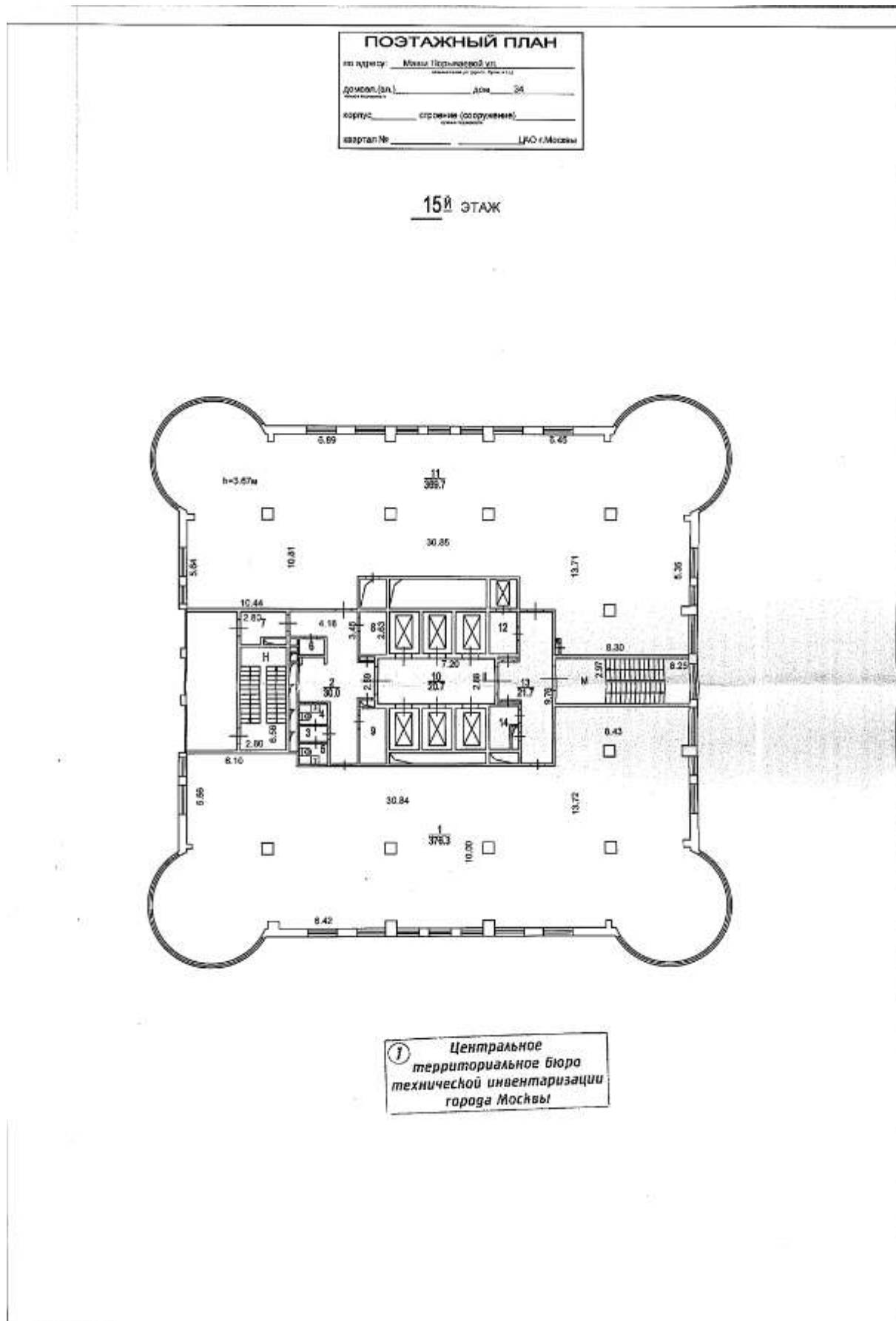
14-й ЭТАЖ



1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

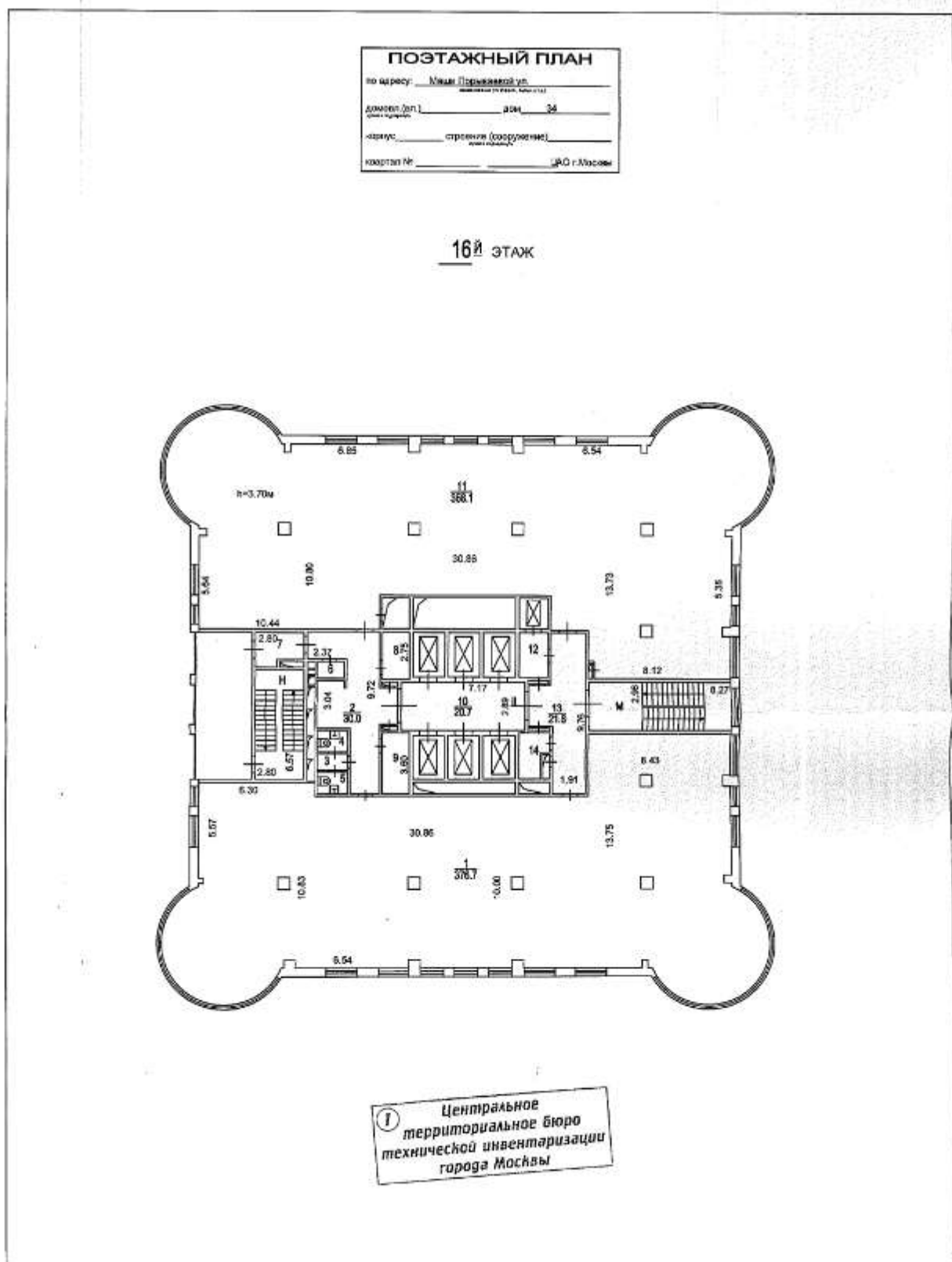
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



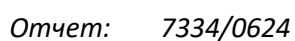
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



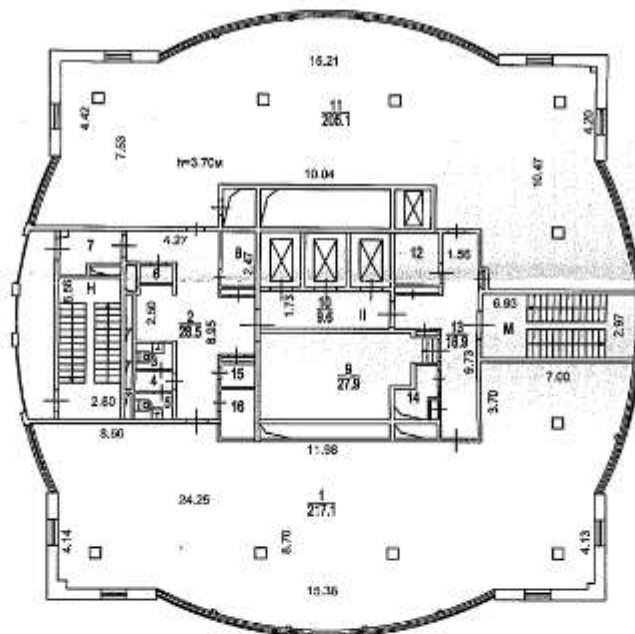
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Минин-Порозовский ул.
домовлад. (дм.)	дом 34
квартал	строение (оборудование)
квартал №	ЦНО г.Москвы

18й ЭТАЖ



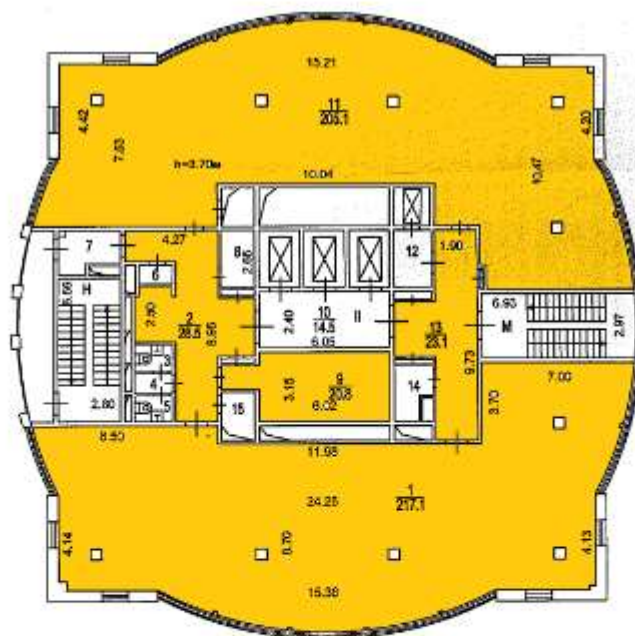
② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Митин Дормовый з/п
домовлад. (эл.)	дом 34
корпус:	строение (дополнение)
квартал №	ЦНО г.Москвы

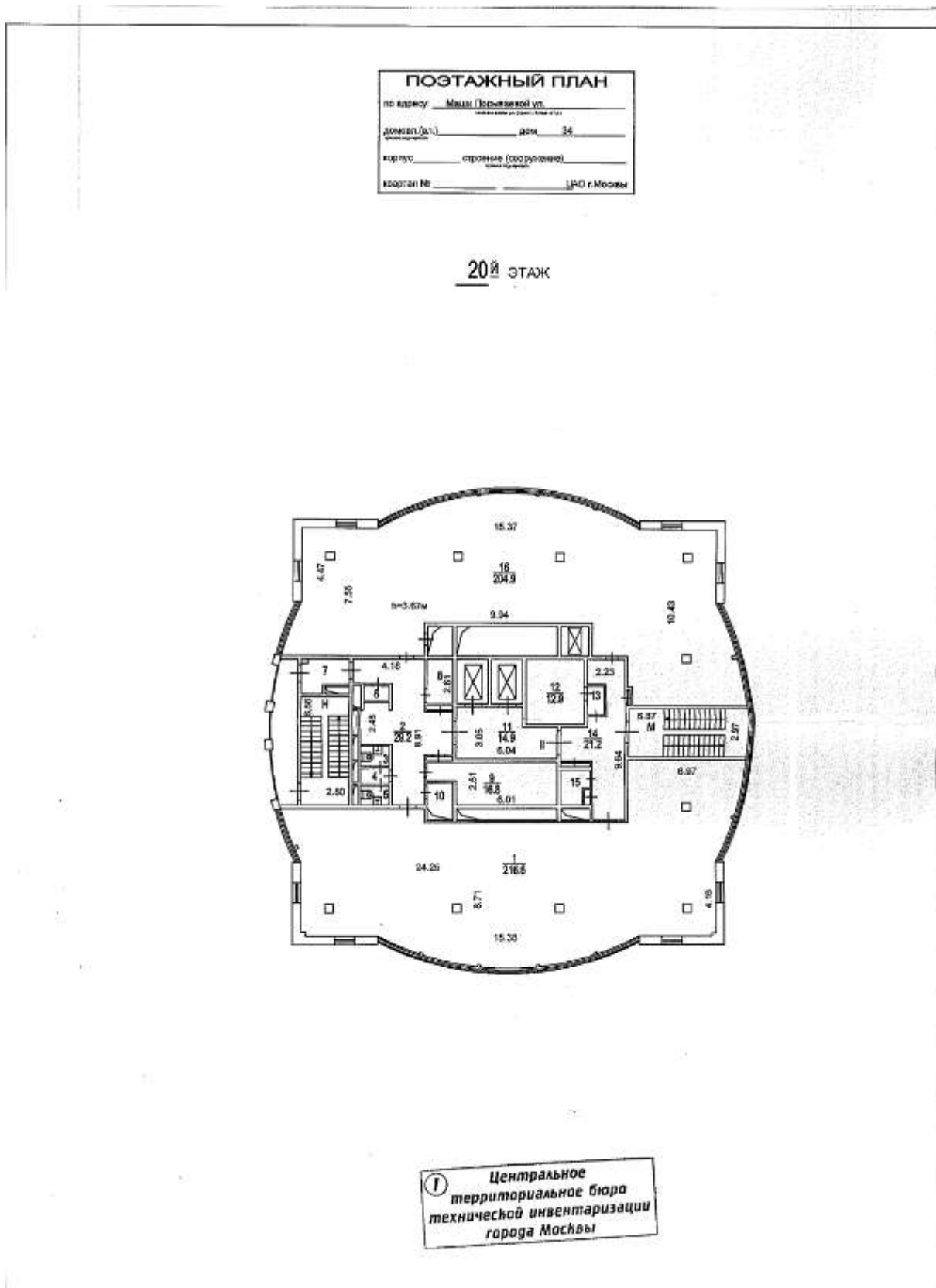
19й ЭТАЖ



① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

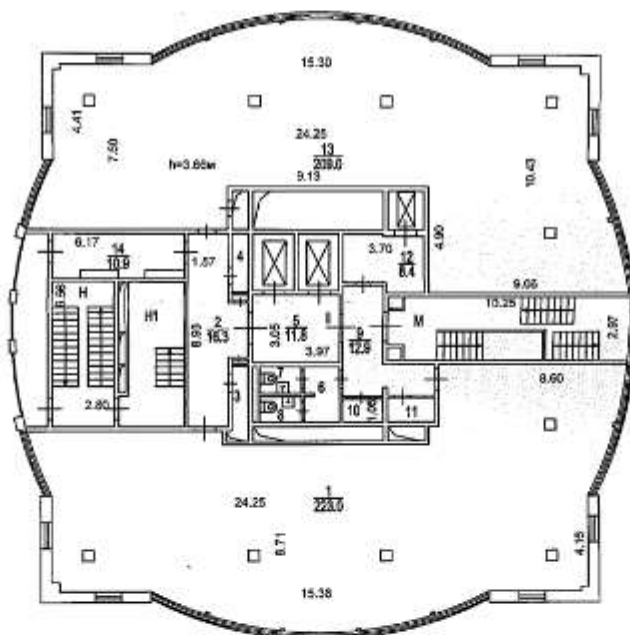


Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Москва Горьковского ул.
домостр. (эл.)	дом 34
корпус	строение (оборудован)
квартира №	ЦАО г. Москвы

21^й ЭТАЖ



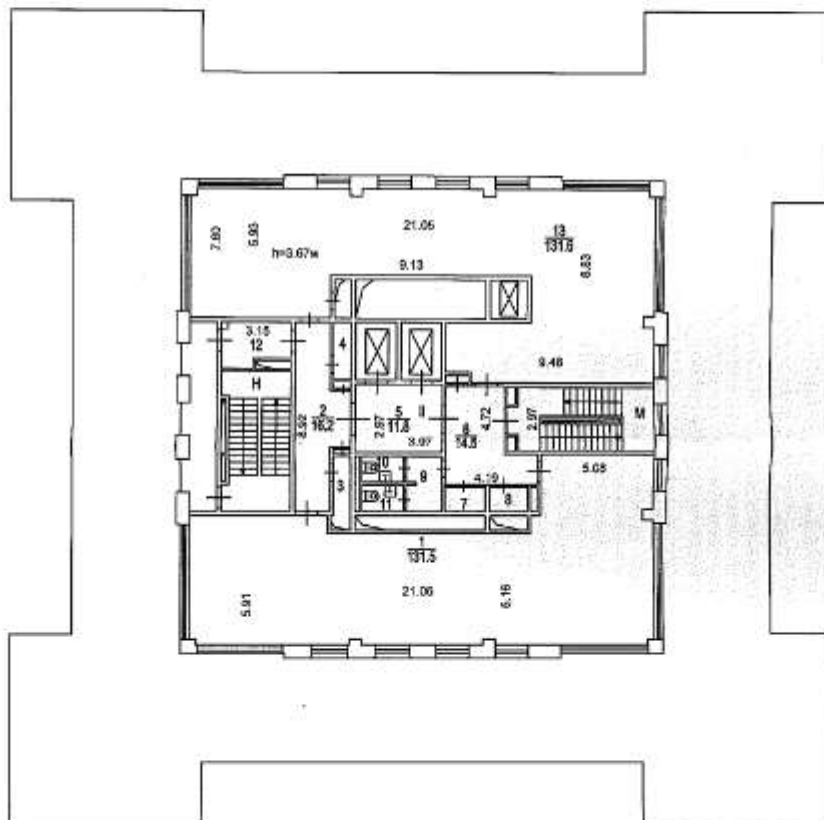
① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Мещи Горьковского ул.
домовый (вл.)	дом. 34
корпус:	строение (сооружение)
квартира №	ЦОД г. Москва

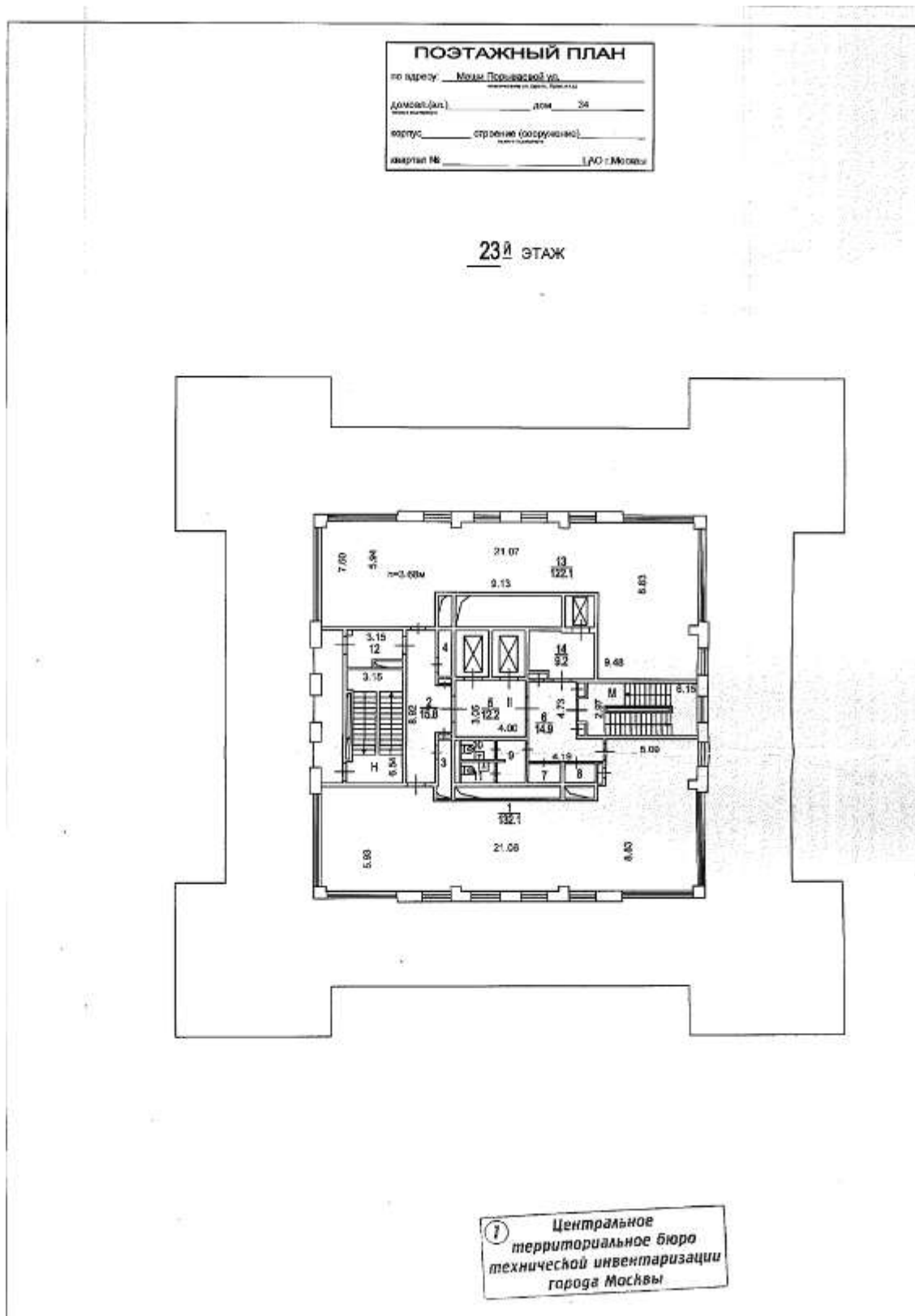
22-й ЭТАЖ



① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

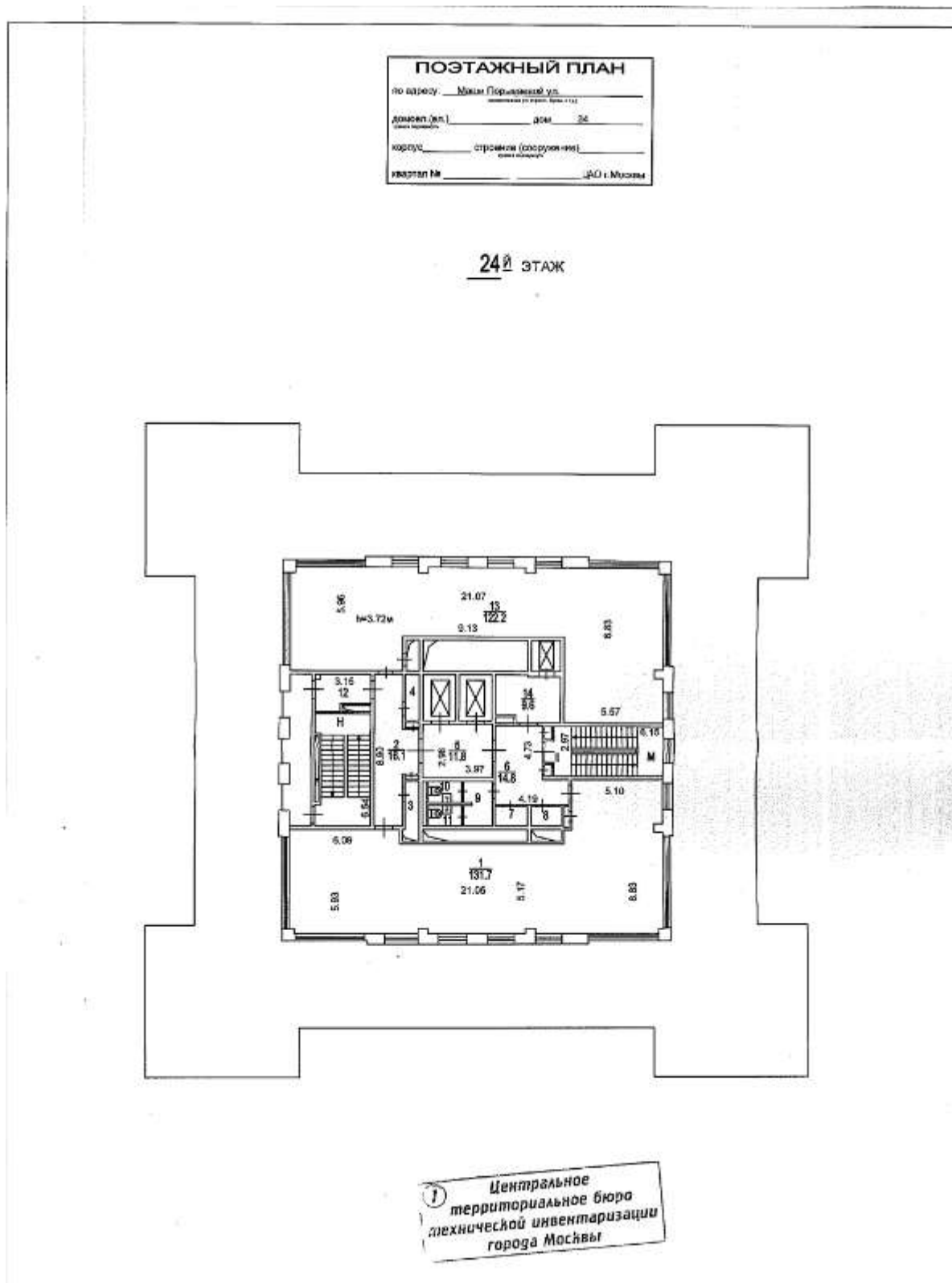
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

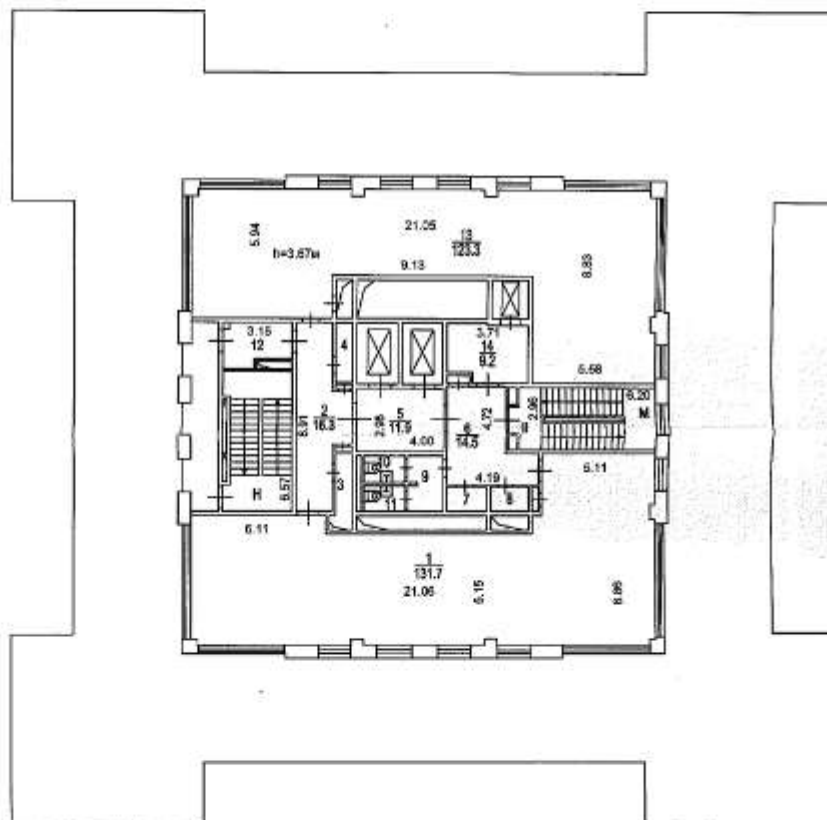


Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Мещ. Подземный ул.
 дом № 34
 квартира: опорная (освоенная)
 квартал № ЦАО г.Москва

25й ЭТАЖ



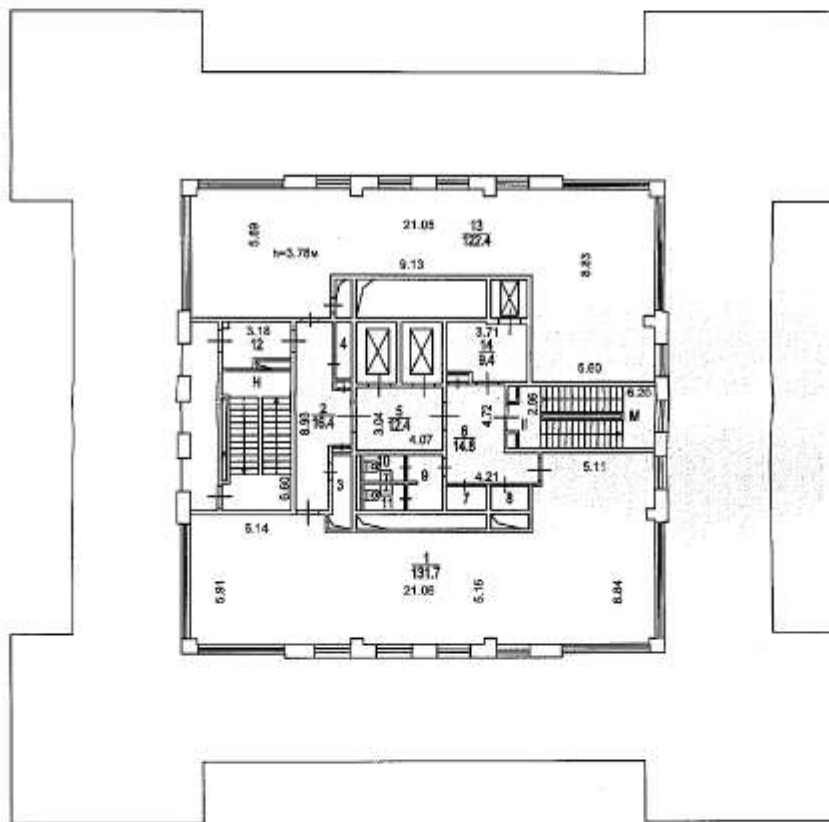
Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу:	Мещи Горьковского ул.
домов. (вл.)	дом 34
корпус	строение (сооружение)
квартил. №	ЦКО г. Москвы

26^й ЭТАЖ



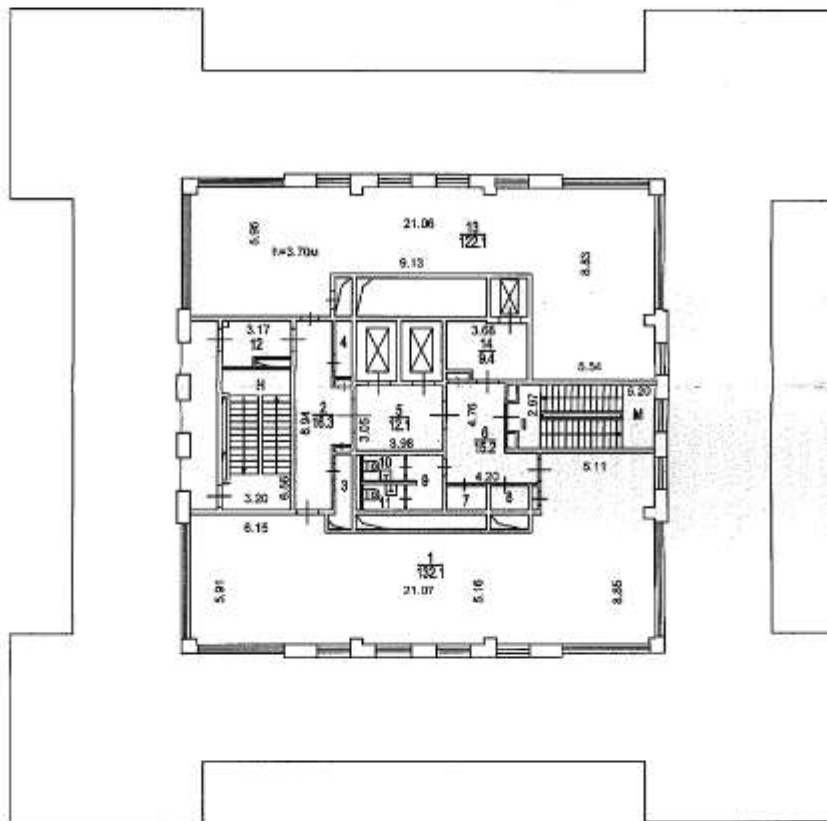
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу	Малы Перелазский ул.
домовлад. (д.п.)	дом 34
корпус	строение (строение)
квартал №	ЦАО г. Москвы

27-й ЭТАЖ



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

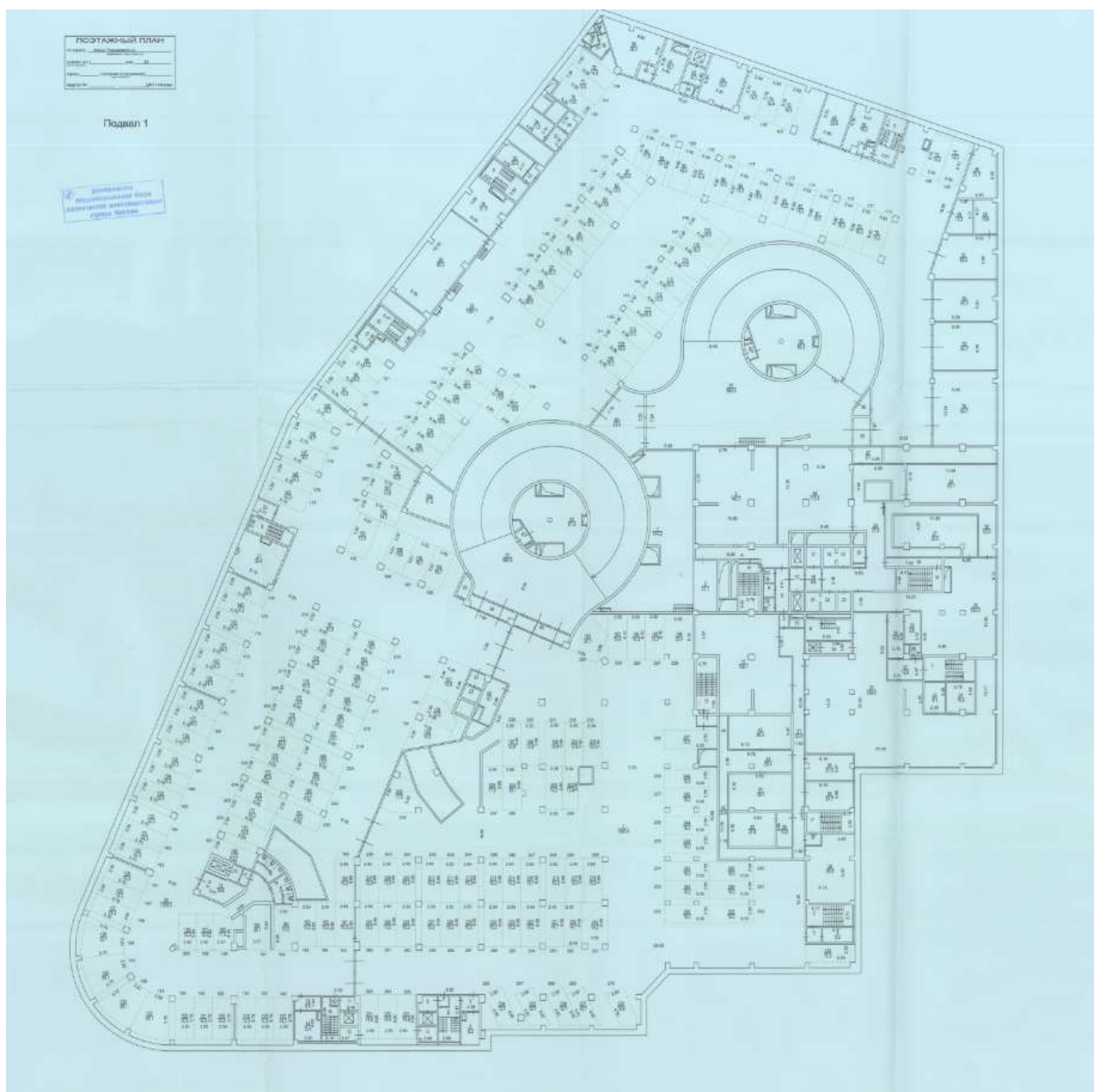
28 этаж

Architectural floor plan of the 28th floor. The plan shows a rectangular layout with various rooms and corridors. Key features include:

- Room 1: 134.2 (21.06)
- Room 2: 40.6 (8.62)
- Room 3: 3.17 (6.58)
- Room 4: 4.47 (4.52)
- Room 5: 4.67 (4.52)
- Room 6: 4.36 (4.52)
- Room 7: 102.6 (21.24)
- Room 8: 11.1 (3.88)
- Room 9: 6.98 (5.53)
- Room 10: 5.94 (7.39)

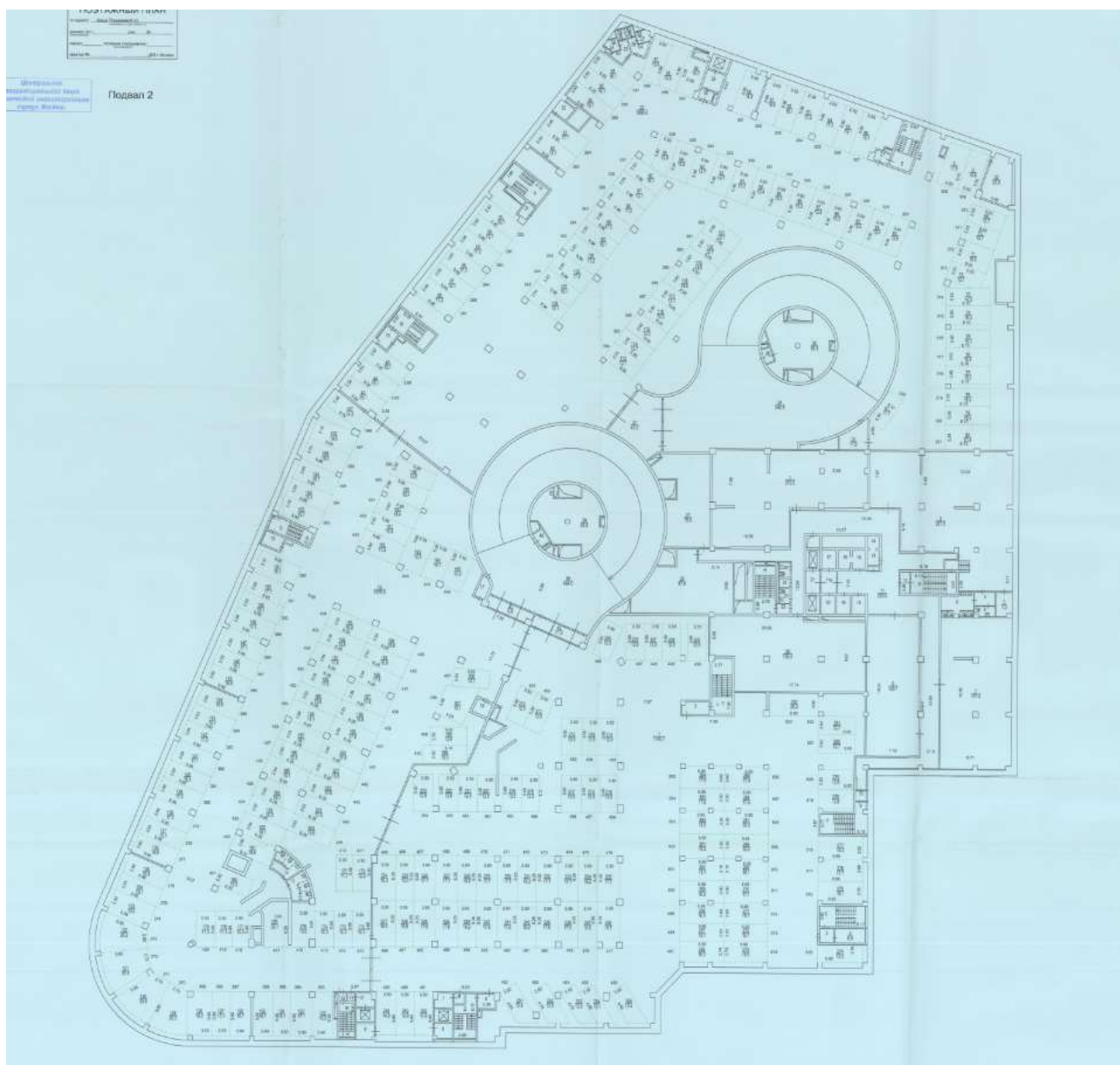
Dimensions are given in meters (m). The overall height is $h=3.64m$.

Отчет: 7334/0624



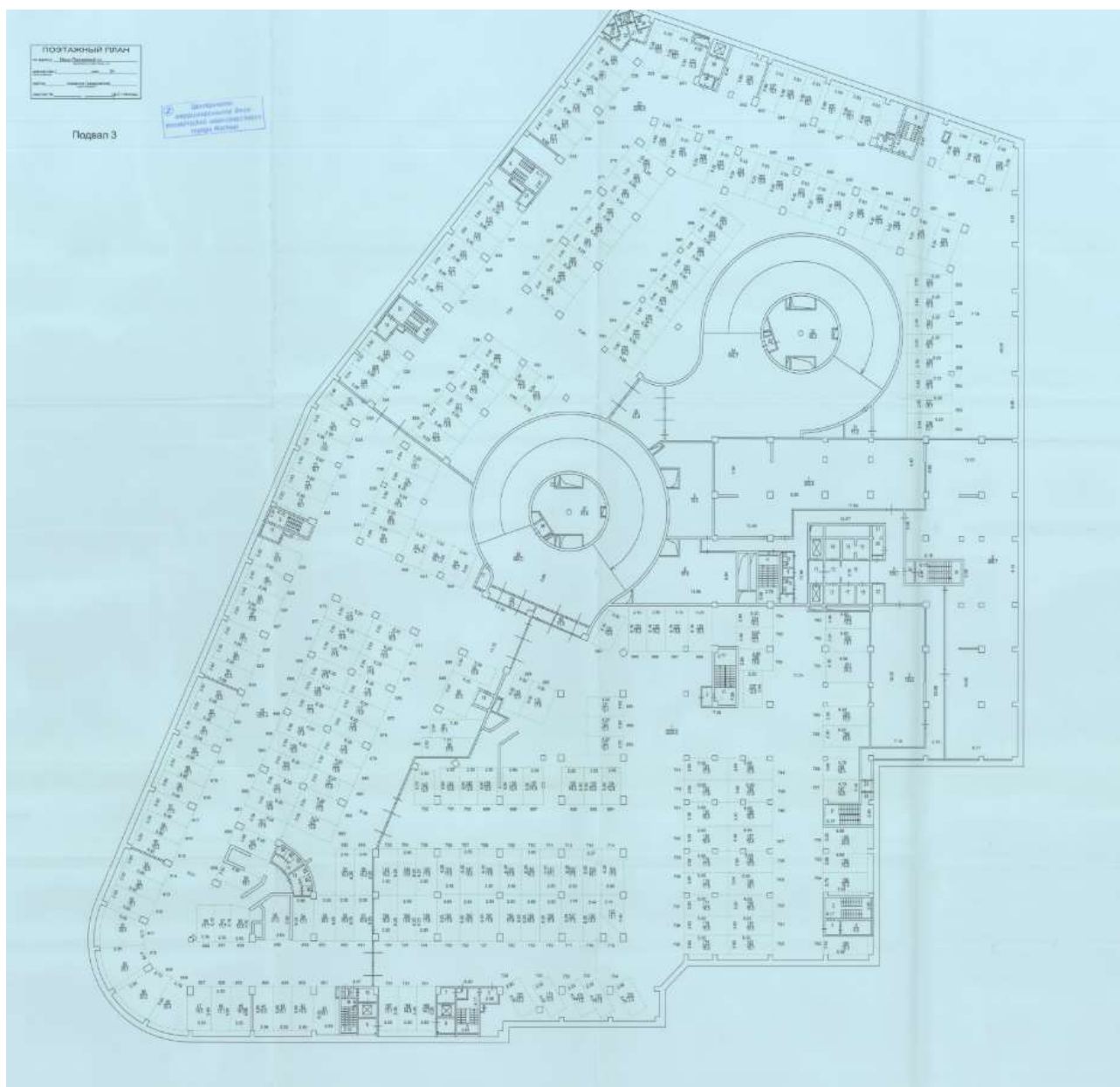
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



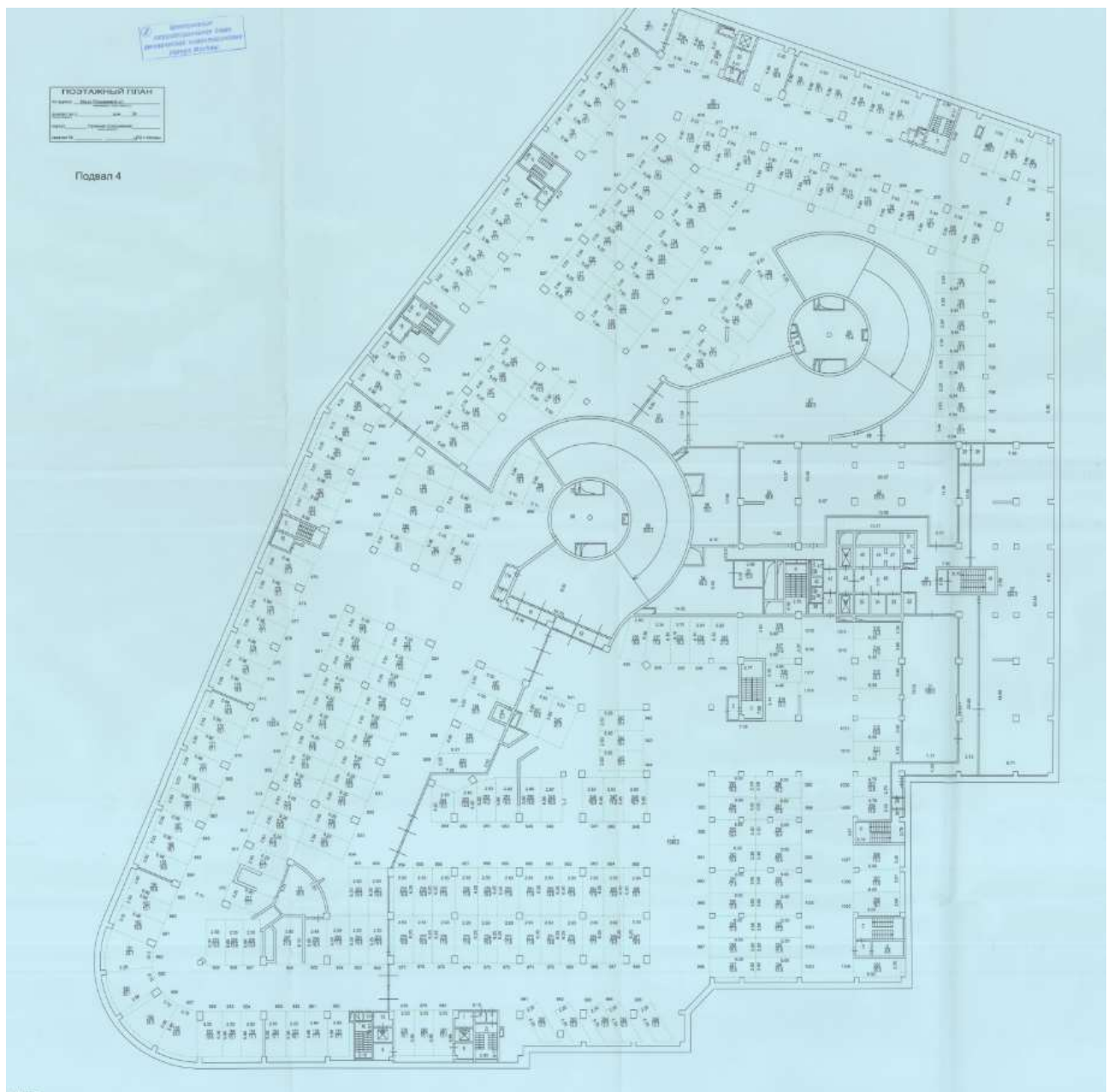
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



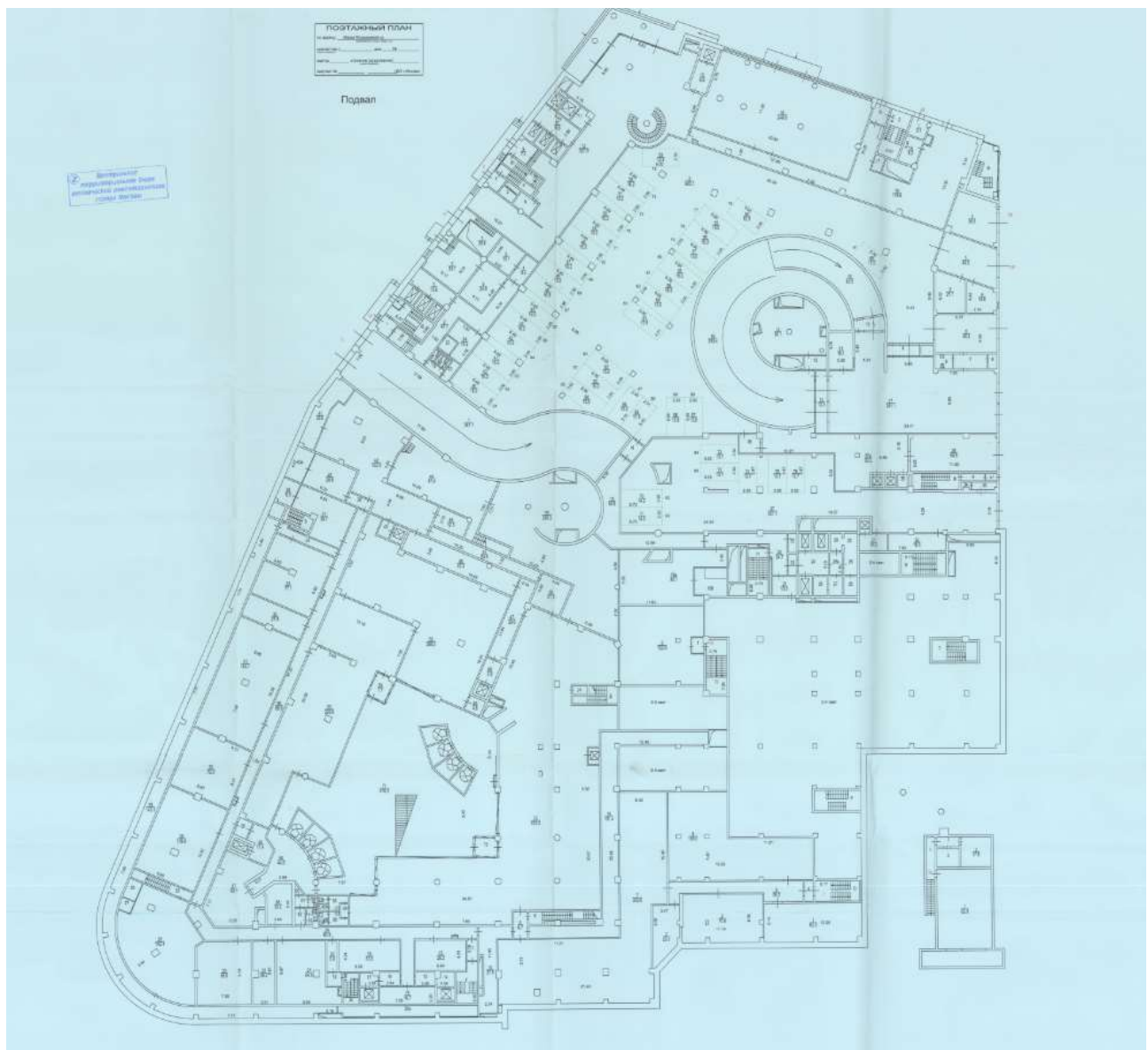
Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегполис»

Отчет: 7334/0624



Получить сведения об АО УК АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел./факс: +7 (495) 660-70-30/660-70-32; адрес страницы в сети Интернет: www.rwminvest.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Исх. № 6/н

От «21» июня 2024

Оценочной компании

Справка

Настоящим АО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis» (далее – Фонд) сообщает, что по состоянию 21.06.2024 балансовая (первоначальная) стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав имущества фонда, составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная балансовая стоимость
1	Нежилые помещения, доля в праве 726104/1184692 в нежилых помещениях общ. площадь 8282,6 кв.м	77:01:0003040:5090	221 508 603,39	204 086 578,33	17 422 025,06
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 316,6 кв.м	77:01:0003040:5097	14 812 871,66	13 624 652,25	1 188 219,41
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 67,8 кв.м	77:01:0003040:5096	3 172 181,61	2 917 723,98	254 457,63
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 72 226 кв.м	77:01:0003040:5098	3 583 255 449,21	3 271 098 177,74	312 157 271,47
Итого			3 822 749 105,87	3 491 727 132,30	331 021 973,57

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

Сазонова Ю.В. +7 495 660 7030 (445)



А.В. Володарский

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ

**ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**
(ГБУ «ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ»)

119049, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 38.
Телефон: 8 (499) 238-04-94

<http://gcgs.ru>
E-mail: cgs@property.mos.ru

27.04.2024

№ 33-8-1141/24-(0)-1

Пивцаевой М.А.

marina.pivtsaeva@yandex.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемая Марина Алексеевна!

ГБУ «Центр имущественных платежей» (далее – Учреждение) в ответ на Ваше заявление от 30.03.2024 № 0001-9000120-062601-00000122/24 об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5098, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, пом. 1/1, сообщает.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Учреждением принято решение об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (копия решения прилагается).

Приложение: на 2 л. в 1. экз.

Генеральный директор ГБУ
«Центр имущественных
платежей»



Д.В. Ковалев

Черкасова Е.П.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ

**ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**
(ГБУ «ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ»)

119049, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 38.
Телефон: 8 (499) 238-04-94

<http://cggs.ru>
E-mail: cgs@property.mos.ru

РЕШЕНИЕ
о пересчете кадастровой стоимости

«26» апреля 2024 г.

№ 312/24

Реквизиты заявлений: от 30.03.2024 № 33-8-1141/24-(0)-0

Информация о заявителе: Пивцаева Марина Алексеевна

Кадастровый номер объекта недвижимости: 77:01:0003040:5098

Адрес: г. Москва, ул. Маши Порываевой,
д. 34, пом. 1/1

Информация о проведенной проверке:

На основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5098 определена с учетом его отнесения к группе 6 «Объекты административного и офисного назначения», подгруппе 6.1 «Объекты административного и офисного назначения (основная территория)».

В ходе рассмотрения заявления выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости. На основании информации, предоставленной Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее – ГБУ «МКМЦН»), кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5098 пересчитана с учетом применения коэффициента экспликации 0.8719740369.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5098 рассчитан методом статистического моделирования с применением коэффициента экспликации площадей видов функционального назначения на основании информации, предоставленной ГБУ «МКМЦН».

Коэффициент экспликации определялся путем соотношения стоимостей объекта недвижимости, рассчитанных с учетом различных видов функционального использования, с применением доли площади соответствующего функционального использования.

Согласно таблице 3-16 раздела 3.4 Тома 3 Отчета № 1/2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2023» применение ценообразующего фактора «Этаж расположения» предусмотрено для нежилых помещений офисного и торгового назначения, в случае расположения всей площади помещения на цокольном этаже или в подвале.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, подлежащая пересчету	Документ об утверждении результатов определения кадастровой стоимости	Кадастровая стоимость в результате пересчета	Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость
77:01:0003040:5098	11 163 987 987,46	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 08.11.2023 № 91214 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2023 г.»	9 734 707 673,46	01.01.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



**ПОДЛИННОСТЬ ДОКУМЕНТА ПОДТВЕРЖДЕНА.
ПРОВЕРЕНО В ПРОГРАММЕ КРИПТОАРМ.**

ПОДПИСЬ

Общий статус подписи: Подпись верна
Сертификат: 7E6B6249F883BB329E9E35418756010E
Владелец: Филимошин Алексей Романович, Филимошин, Алексей Романович, cgs-it@property.mos.ru, 772973909101, 15272518255, ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ", Заместитель генерального директора, г. Москва, RU
Издатель: Казначейство России, Казначейство России, RU, г. Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1, 1047797019830, 7710568760, 77 Москва, uc_fk@roskazna.ru
Срок действия: Действителен с: 04.04.2024 09:44:33 UTC+03
 Действителен до: 28.06.2025 09:44:33 UTC+03
Дата и время создания ЭП: 26.04.2024 12:14:11 UTC+03

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ

**ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**
(ГБУ «ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ»)

119049, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 38.
Телефон: 8 (499) 238-04-94

<http://gcgs.ru>
E-mail: cgs@property.mos.ru

27.04.2024

№ 33-8-1142/24-(0)-1

Пивцаевой М.А.

marina.pivtsaeva@yandex.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемая Марина Алексеевна!

ГБУ «Центр имущественных платежей» (далее – Учреждение) в ответ на Ваше заявление от 30.03.2024 № 0001-9000120-062601-00000123/24 об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5090, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, пом. 1/П, сообщает.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Учреждением принято решение об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (копия решения прилагается).

Приложение: на 2 л. в 1. экз.

Генеральный директор ГБУ
«Центр имущественных
платежей»



Д.В. Ковалев

Черкасова Е.П.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ

**ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**
(ГБУ «ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ»)

119049, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 38.
Телефон: 8 (499) 238-04-94

<http://gcgs.ru>
E-mail: cgs@property.mos.ru

РЕШЕНИЕ
о пересчете кадастровой стоимости

«26» апреля 2024 г.

№ 313/24

Реквизиты заявлений: от 30.03.2024 № 33-8-1142/24-(0)-0

Информация о заявителе: Пивцаева Марина Алексеевна

Кадастровый номер объекта недвижимости: 77:01:0003040:5090

Адрес: г. Москва, ул. Маши Порываевой,
д. 34, пом. 1/П

Информация о проведенной проверке:

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5090 на основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023, определена с учетом его отнесения к группе 6 «Объекты административного и офисного назначения», подгруппе 6.1 «Объекты административного и офисного назначения (основная территория)».

В ходе рассмотрения заявления выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости. На основании информации, предоставленной Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости», кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003040:5090 пересчитана с учетом отнесения к группе 15 «Объекты неустановленного и вспомогательного назначения», подгруппе 15.7 «Помещения (нежилые) вспомогательного назначения».

Согласно таблице 3-16 раздела 3.4 Тома 3 Отчета № 1/2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2023» применение ценообразующего фактора «Этаж расположения» предусмотрено для нежилых помещений офисного и торгового назначения, в случае расположения всей площади помещения на цокольном этаже или в подвале.

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, подлежащая пересчету	Документ об утверждении результатов определения кадастровой стоимости	Кадастровая стоимость в результате пересчета	Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость
77:01:0003040:5090	1 457 893 230,05	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 08.11.2023 № 91214 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01 января 2023 г.»	185 684 379,19	01.01.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



**ПОДЛИННОСТЬ ДОКУМЕНТА ПОДТВЕРЖДЕНА.
ПРОВЕРЕНО В ПРОГРАММЕ КРИПТОАРМ.**

ПОДПИСЬ

Общий статус подписи:

Подпись верна

Сертификат:

7E6B6249F883BB329E9E35418756010E

Владелец:

Филимошин Алексей Романович, Филимошин, Алексей Романович, cgs-it@property.mos.ru, 772973909101, 15272518255, ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ", Заместитель генерального директора, г. Москва, RU

Издатель:

Казначейство России, Казначейство России, RU, г. Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1, 1047797019830, 7710568760, 77 Москва, uc_fk@roskazna.ru

Срок действия:

Действителен с: 04.04.2024 09:44:33 UTC+03
Действителен до: 28.06.2025 09:44:33 UTC+03

Дата и время создания ЭП:

26.04.2024 12:14:12 UTC+03

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Исх. № 449/08
от «21» июня 2024

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Настоящим письмом АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15 марта 2011 года, далее – Управляющая компания) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Мегapolis» (далее – заказчик, Правила доверительного управления зарегистрированных ФСФР России 24.06.2010 г. за №1820-94152390), сообщает, что для оценки объектов по Дополнительному соглашению №1 от «18» июня 2024 г. к Договору №Р-149/ЛЛ от «20» мая 2024 г., представлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. и 04.04.2024г.;
2. Договор аренды земельного участка № М-01-001562 от 30.12.1994г. (в том числе доп.соглашения);
3. поэтажный план № б/н;
4. Справка о балансовой стоимости № б/н от 21 июня 2024г.;
5. Решения о пересчете кадастровой стоимости № 312/24 и № 313/24 от «26» апреля 2024 г.
6. Реестр арендаторов № б/н;
7. Данные о загрузке и операционных расходах № б/н.

Также заказчик подтверждает следующую информацию:

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

- Объект оценки представляет собой офисные помещения и помещения подземной парковки (м/м) общей площадью 80 893 кв. м, в бизнес-центре класса А, расположенные на земельном участке на праве аренды площадью 13 593 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Порываевой Маши, вл. 34.;
- Оцениваемые объекты сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам. Предоставлен реестр арендаторов по состоянию на июнь 2024г.;
- Средняя загрузка офисных помещений за 2021- 2023гг.:
 - 2021г. - 93,20%.
 - 2022г. - 95,40%.
 - 2023г. - 99,01%.

Приложения:

1. Приложение № 1. Данные об операционных расходах;
2. Приложение № 2. Реестр арендаторов.

Все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор



— А.В. Володарский

Исполнитель: Сазонова Ю.В Тел +7 495 660 7030 (доб. 445)

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624

Приложение № 1. Данные об операционных расходах

тыс.руб. без НДС	Факт	Факт	Факт
	2021	2022	2023
БЦ Домников / г.Москва, ул. Порываевой Машин, д.34			
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	-540 833	-399 587	-565 958
Эксплуатационные расходы (facility management)	-169 469	-135 265	-291 697
Фиксированная часть	-133 556	-128 017	-147 664
Расходы на инженерное и техническое обслуживание	-35 913	-7 248	-144 233
Расходы на коммунальные услуги	-103 133	-106 423	-113 109
Прямые затраты	-268 231	-157 899	-160 952
Коммерческие расходы (брокеридж, маркетинг и реклама, DD и пр.)	-2 281	-1 767	-3 770
Налог на имущество	-117 144	-134 002	-139 752
Земельный налог / аренда земли	-120 162	-7 726	22 345
Страхование	-4 549	-2 488	-2 506
Прочие расходы	-24 095	-11 916	-37 269

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Приложение № 2. Реестр арендаторов

Таблица 1. Реестр арендаторов на июнь 2024 г. (общая информация).

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендаторигодная площадь, кв.м; м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания в ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексаци ни	Срок Аренд. лет	Вет. до оценки
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещени я - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 1	3,4,5,9,10 этажи, блок 3	офис	9 514,20	10 801,27	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 2	Подземный 4	архив	322,70	322,70	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 3	Подземный 3	м/м	393,50	23,00	06.12.2010	06.12.2010	01.02.2023	31.12.2030	01.06.2024	20,08	6,56
Арендатор 4	21,22 этажи, блок 1	офис	530,10	635,90	31.01.2024	01.02.2024		31.12.2024	01.02.2025		0,10
Арендатор 5	1,2,6,7,8 этажи, блок 3	офис	8 945,70	10 192,32	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 6	Подземный 3	прочее	767,50	885,58	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 7	1 этаж, блок 3	м/м	245,50	15	01.06.2020	01.06.2020	-	31.05.2027	01.06.2024	7,00	2,97
Арендатор 8	13,15 этажи, блок 1	офис	1 976,10	2 502,93	14.03.2012	15.06.2012	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	12,55	0,56
Арендатор 9	10 этаж, блок 1	офис	227,84	280,40	14.03.2012	01.07.2021	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	3,50	0,56
Арендатор 10	4 (половина этажа), блок 1	офис	415,00	510,10	14.03.2012	01.04.2019	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	5,76	0,56
Арендатор 11	П2 (часть комнаты 7)	архив	140,00	140,00	14.03.2012	21.03.2018	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	6,79	0,56
Арендатор 12	П4	м/м	210,40	10,00	14.03.2012	01.01.2022	ДС №3 от 31.12.2015	31.12.2024	01.06.2024	3,00	0,56
Арендатор 13	8,9 этажи, блок 1	офис	1 927,10	1 927,10	28.05.2021	01.06.2021		31.05.2026	01.06.2024	5,00	1,97
Арендатор 14	Подземный 4	архив	67,80	67,80	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 15	Подземный 4	м/м	290,90	17,00	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 16	7 этаж, блок 1	офис	907,20	1 047,98	24.11.2012	24.11.2012	ДС №11 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	12,11	0,56
Арендатор 17	5 (1/2) этаж, блок 1	офис	456,50	566,93	15.10.2014	01.01.2015	ДС №8 от 30.11.2020	31.12.2024	01.06.2024	10,01	0,56
Арендатор 18	Подземный 3	м/м	76,70	4,00	15.10.2014	01.01.2015	ДС №8 от 30.11.2021	31.12.2024	01.06.2024	10,01	0,56
Арендатор 19	6 этаж, блок 1	офис	922,60	1 033,31	15.10.2014	01.01.2023	ДС №9 от 01.08.2022	31.12.2024	01.06.2024	2,00	0,56
Арендатор 20	11,16 этажи, блок 1	офис	1 737,70	2 236,86	02.09.2011	02.09.2011	ДС №17 от 27.06.2022	30.09.2028	01.10.2024	17,09	4,31
Арендатор 21	П4	м/м	84,90	5,00	02.09.2011	02.09.2011	ДС №17 от 27.06.2023	30.09.2028	01.10.2024	17,09	4,31
Арендатор 22	Подвал	архив	138,00	138,00	02.09.2011	30.07.2018	ДС №17 от 27.06.2025	30.09.2028	01.10.2024	10,18	4,31
Арендатор 23	Подвал, блок 1,3	м/м	5886,1	367,00	26.07.2016	01.10.2016	11 мес. + продлит	31.12.2024	нет	8,25	0,56
		м/м	3 548,80	247,00	Пояснение: из 367 м/м на дату оценки фактически используются (сдаются в аренду) 247 м/м						
Арендатор 24	4 этаж, блок 1	кафе	1 195,30	1 042,85	14.09.2011	28.12.2012	18.08.2016	31.12.2024	01.01.2025	12,02	0,56
Арендатор 25	12 этаж, блок 1	офис	920,50	1 162,10	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 26	Подвал (П2)	прочее	135,70	135,70	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 27	Подвал (П4)	м/м	79,70	5,00	16.10.2015	01.10.2016	ДС 5 от 30.12.2022	31.12.2024	01.01.2025	8,25	0,56
Арендатор 28	1 этаж, блок 1	магазин	937,80	937,80	18.02.2013	13.06.2013	ДС №8 от 15.06.2020	11.06.2025	01.10.2024	12,00	1,00

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
и/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендаторская площадь, кв.м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексации	Срок аренды, лет	Лег. до окончания
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещение - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 29	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	431,50	500,00	22.08.2012	30.01.2017		10.06.2025	30.01.2025	10,00	1,00
Арендатор 30	21 этаж, Блок 1	офис	223,00	233,14	24.10.2016	10.11.2016	ДС 3 от 28.04.2022	08.11.2029	01.05.2024	13,00	5,41
Арендатор 31	Подвал	м/м	14,20	1,00	24.10.2016	10.11.2016	ДС 3 от 28.04.2022	08.11.2029	01.05.2024	13,00	5,41
Арендатор 32	26 этаж, Блок 1	офис	135,40	215,00	17.12.2021	01.01.2022		31.12.2026	01.01.2025	5,00	2,56
	П3, П4	м/м	33,70	2,00		01.06.2022	-	31.12.2026	01.01.2025	4,59	2,56
Арендатор 33	Подвал, Блок 3	кофейня	134,90	139,55	25.10.2018	25.10.2018	ДС №5 от 14.07.2022	31.12.2025	01.05.2024	7,19	1,56
Арендатор 34	Подвал, Блок 3	кофейня	114,90	128,73	20.09.2012	03.07.2013	ДС №12 от 16.03.2022	31.12.2025	01.01.2025	12,50	1,56
Арендатор 35	10 этаж, Блок 1	офис	252,90	298,42	06.07.2023	01.10.2023		01.09.2024		0,92	0,22
Арендатор 36	1 этаж, Блок 1	офис	573,20	573,20	06.07.2023	01.10.2023		01.09.2024	01.09.2024	0,92	0,22
Арендатор 37	3 этаж, Блок 1	прочее	9,91	13,33	17.07.2012	17.07.2012	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	12,47	0,56
Арендатор 38	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	11.05.2022	11.05.2022	11 мес. + пролонг	бессрочн.	нет	бессрочн.	бессрочн.
Арендатор 39	Подвал, Блок 1	прочее	14,50	14,50	08.02.2022	08.02.2022	11 мес. + пролонг	бессрочн.	нет	бессрочн.	бессрочн.
Арендатор 40	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	17.07.2012	29.03.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,77	0,56
Арендатор 41	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	01.09.2013	01.04.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,76	0,56
Арендатор 42	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	21.08.2018	23.04.2018	11 мес. + пролонг	22.03.2025	нет	0,92	0,78
Арендатор 43	Подвал, Блок 1	кофейня	14,51	14,51	01.04.2013	25.06.2012	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	12,53	0,56
Арендатор 44	Подвал, Блок 3	прочее	3,63	4,07	24.05.2012	18.03.2013	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	11,80	0,56
Арендатор 45	2 этаж, Блок 1	прочее	2,00	1,00	01.08.2014	01.02.2015	11 мес. + пролонг	31.12.2024	нет	9,92	0,56
Арендатор 46	2 этаж, Блок 3	прочее	5,60	6,30	31.07.2017	19.07.2017	11 мес. + пролонг	31.12.2024	19.07.2024	7,46	0,56
Арендатор 47	2 этаж, Блок 3	кафе	6,59	8,10	21.02.2022	14.03.2022	-	13.12.2024	02.02.2025	2,75	0,51
Арендатор 48	3 этаж, Блок 1	офис	128,90	159,00	27.05.2022	01.06.2022	-	31.05.2025	01.06.2024	3,00	0,97
Арендатор 49	П1, Блок 1	спортивный клуб	963,30	934,10	08.04.2022	08.04.2022	-	07.04.2032	01.10.2024	20,01	7,83
Арендатор 50	Подвал (пом. III, часть комнаты 14) Блок 3	кофейня	120,80	120,80	31.08.2018	21.08.2018		31.10.2025	01.12.2024	5,00	1,39
Арендатор 51	3 этаж (Блок 1)	офис	144,00	170,00	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 52	П4	ария	4,10	4,10	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 53	1	м/м	13,30	1,00	14.11.2022	15.11.2022		14.09.2024	14.10.2024	1,83	0,26
Арендатор 54	17 эт, Блок 1	офис	375,60	424,92	12.05.2021	21.06.2021		21.06.2026	21.06.2024	5,00	2,03
Арендатор 55	17 эт, Блок 1	офис	368,50	416,40	31.08.2022	01.08.2023		30.06.2024	нет (новый договор)	0,92	0,05
Арендатор 56	10 эт., Блок 1	офис	157,70	189,20	01.03.2019	01.03.2019	ДС № 7	30.08.2024	нет	0,92	0,22

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендная площадь, кв.м/м		Дата подписания ДА	Дата подписания акта передачи (дата начала аренды)	Дата подписания ДА или ДС о продлении срока	Дата окончания ДА	Дата индексации	Срок Аренды, лет	Лег до освоения
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещение - кв. м, м/м - шт.)							
Арендатор 57	1	м/м	13,90	1,00	01.03.2019	01.03.2019	ДС № 7	30.08.2024	нет	0,92	0,22
Арендатор 58	Подпол, Блок 1	ритейл	140,00	140	15.12.2022	15.01.2022		бесстрочн.	01.11.2024	0,92	-
Арендатор 59	20 этаж, Блок 1	офис	540,20	676,00	17.10.2023	18.10.2023		17.10.2030	17.10.2024	7,00	6,35
Арендатор 60	4 этаж, Блок 1	офис	371,60	556,30	17.10.2023	18.10.2023		17.10.2030	17.10.2024	7,00	6,35
Арендатор 61	18 этаж, Блок 1	офис	422,20	464,00	21.12.2022	01.01.2023		31.12.2025	01.01.2025	3,00	1,56
Арендатор 62	23 этаж, Блок 1	офис	311,10	432,00	07.06.2024	07.06.2024		06.06.2029	07.06.2025		
Арендатор 63	19, 24-27 этаж, Блок 1	офис	1 906,30	1 906,30	20.06.2024	20.06.2024		20.05.2031	20.05.2025		6,94
Арендатор 64	3 этаж, Блок 1	офис	224,30	275,89	01.05.2024	01.05.2024		31.03.2025	нет (новый договор)	0,92	0,80
Итого	-	-	47 645,98	Помещение: 45 603,69 кв. м; м/м: 451 шт.	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 2. Реестр арендаторов (ставка аренды).

НАИМЕНОВАНИЕ ЮР.ЛИЦА АРЕНДАТОР	Этаж	ПРОФИЛЬ	Арендной площади, кв.м; м/м	АРЕНДНАЯ ПЛАТА (БЕЗ НДС), руб. за 1 кв.м в год или руб. за м/м в год	АРЕНДНАЯ ПЛАТА, июн.24 (БЕЗ НДС)							
			БТИ, кв. м	ВОМА (помещение кв. м, м/м шт.)	Ставка АП Договора/кв.м./год	Индексация 2024-2025	Начало	Эксплуатационный платеж (руб. кв.м./год)	Индексация	Итого платежей (Без НДС)	Арендный платеж, руб. в месяц	Эксплуатационный платеж, руб. в месяц
Арендатор 1	3,4,5,9,10 этажи, Блок 3	офис	9 514,20	10 801,27	37215,77 506	5,47 %	6	10657,65 063	5,47 %	47873,4 3	33 498 013,50	9 593 013,50
Арендатор 2	Подземный 4	архив	322,70	322,70	12634,90 532	5,47 %	6	9412,683 652	5,47 %	22047,5 9	339 773,66	253 122,75
Арендатор 3	Подземный 3	м/м	393,50	23,00	16000	5,47 %	6		5,47 %	16875,2 0	388 129,60	
Арендатор 4	21,22 этажи, Блок 1	офис	530,10	635,90	35285,65	ИПЦ	2	10104,91	ИПЦ	45390,5 6	1 869 845,40	535 476,02
Арендатор 5	1,2,6,7,8 этажи, Блок 3	офис	8 945,70	10 192,32	44062,2	5,00 %	6		5,00 %	46269,3 1	39 295 903,70	
Арендатор 6	Подземный 3	прочее	767,50	885,58	19669,99	5,00 %	6		5,00 %	20653,4 9	1 524 193,14	
Арендатор 7	1 этаж, Блок 3	м/м	245,50	15	11015,55	5,00 %	6		5,00 %	11566,3 3	173 494,95	
Арендатор 8	13,15 этажи, Блок 1	офис	1 976,10	2 502,93	50285,67 955	7,00 %	6		7,00 %	53805,6 8	11 222 654,22	
Арендатор 9	10 этаж, Блок 1	офис	227,84	280,40	50285,67 955	7,00 %	6		7,00 %	53805,6 8	1 257 259,39	

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563195
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
н/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Арендатор 10	4 (половина этажа), Блок 1	офис	415,00	510,10	50285,67 955	7,00 %	6	7,00 %	53805,6 8	2 287 189,78	
Арендатор 11	П2 (часть комнаты 7)	архив	140,00	140,00	23406,31 27	7,00 %	6	7,00 %	25044,7 5	292 188,75	
Арендатор 12	П4	м/м	210,40	10,00	22898	7,00 %	6	7,00 %	24500,8 6	245 008,60	
Арендатор 13	8,9 этажи, Блок 1	офис	1 927,10	1 927,10	33754,52 753	5,00 %	6	10621,88 19	44376,4 1	7 126 481,64	
Арендатор 14	Подземный 4	архив	67,80	67,80	19827,99	5,00 %	6	5,00 %	21810,7 9	123 230,96	
Арендатор 15	Подземный 4	м/м	290,90	17,00	19717,83	5,00 %	6	5,00 %	21689,6 1	368 723,37	
Арендатор 16	7 этаж, Блок 1	офис	907,20	1 047,58	33725,59 05	5,00 %	6	10612,77	44338,3 6	3 872 142,88	
Арендатор 17	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	456,50	566,93	42227,01	5,00 %	6	5,00 %	46449,7 1	2 194 477,84	
Арендатор 18	Подземный 3	м/м	76,20	4,00	19717,83	5,00 %	6	5,00 %	21689,6 1	86 758,44	
Арендатор 19	6 этаж, Блок 1	офис	922,60	1 033,31	42227,01	5,00 %	6	5,00 %	46449,7 1	3 999 745,82	
Арендатор 20	11,16 этажи, Блок 1	офис	1 737,70	2 236,86	38350	12,00 %	10	5,15 %	40325,0 3	7516787,22	
Арендатор 21	П4	м/м	84,90	5,00	20300	12,00 %	10	5,15 %	21345,4 5	106727,25	
Арендатор 22	Подвал	архив	138,00	138,00	18400	12,00 %	10	5,15 %	19347,6 0	222497,4	
Арендатор 23	Подвал, Блок 1,3	м/м	5 886,10	367,00	4166,666 667	0%	не т	0%			
		м/м	3 948,80	247,00					4166,67	1 029 167,49	
Арендатор 24	4 этаж, Блок 1	кафе	1 195,30	1 047,85	1933,16	26,00 %	0	28%	1933,16	167 999,66	
Арендатор 25	12 этаж, Блок 1	офис	920,50	1 162,10	31666,67	5,00 %	1	5,00 %	31666,6 7	3 066 653,10	
Арендатор 26	Подвал (П2)	прочее	135,70	135,70	26759,95	5,00 %	1	5,00 %	26759,9 5	302 610,43	
Арендатор 27	Подвал (П4)	м/м	79,70	5,00	13070,2	5,00 %	1	5,00 %	13070,2 0	65 351,00	
Арендатор 28	1 этаж, Блок 1	магазин	937,80	937,80	25911,7	65,00 %	10	65%	25911,7 0	2 024 999,36	
Арендатор 29	5 (1/2) этаж, Блок 1	офис	431,50	500,00	12218,93	8,00 %	1	8,00 %	12218,9 3	509 122,08	
Арендатор 30	21 этаж, Блок 1	офис	223,00	233,14	42293,58 627	7,84 %	5	7,84 %	42293,5 9	821 693,96	
Арендатор 31	Подвал	м/м	14,20	1,00	20227,36 547	7,84 %	5	7,84 %	20227,3 7	20 227,37	
Арендатор 32	26 этаж, Блок 1	офис	135,40	215,00	40250	5,00 %	1	5,00 %	40250,0 0	721 145,83	
	П3, П4	м/м	33,70	2,00	19250	5,00 %	1	5,00 %	19250,0 0	38 500,00	
Арендатор 33	Подвал, Блок 3	кофейня	134,90	139,55	35907,41	5,00 %	5	5,00 %	35907,4 1	417 573,26	
Арендатор 34	Подвал, Блок 3	кофейня	114,90	128,73	61174,55	5,00 %	1	9 543,82	70718,3 7	758 631,31	
Арендатор 35	10 этаж, Блок 1	офис	252,90	298,42	34000	7,00 %	9	7,00 %		845 523,33	
Арендатор 36	1 этаж, Блок 1	офис	573,20	573,20	23000	7,00 %	9	5,00 %	23000,0 0	1 098 633,33	
Арендатор 37	1 этаж, Блок 1	прочее	9,91	13,33	6001,51	0%	не т	0%	6002,00	80 006,66	
Арендатор 38	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	66666,64	0%	не т	0%	66666,6 4	8 333,33	
Арендатор 39	Подвал, Блок 1	прочее	14,50	14,50	7013,445 517	0%	не т	0%	7013,45	8 474,59	
Арендатор 40	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	12126,30 423	0%	не т	0%	12126,3 0	7 174,73	
Арендатор 41	Подвал, Блок 1	прочее	7,10	7,10	24963,38 028	0%	не т	0%	24963,3 8	14 770,00	

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Машин Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Арендатор 42	Подвал 1 (часть комнаты 35)	прочее	1,50	1,50	605423,68	0%	не т	0%	605423,68	75 677,96	
Арендатор 43	Подвал, Блок 1	кафе/яна	14,51	14,51	84656,38	0%	не т	0%	84656,38	102 363,67	
Арендатор 44	Подвал, Блок 3	прочее	3,63	4,07	44226,05	0%	не т	0%	44226,05	15 000,00	
Арендатор 45	2 этаж, блок 1	прочее	2,00	1,00	80561,52	0%	не т	0%	80561,52	6 713,46	
Арендатор 46	2 этаж, блок 3	прочее	5,60	6,30	71419,53	5,00 %	7	5,00 %	71419,53	37 495,25	
Арендатор 47	2 этаж, блок 3	кафе	6,59	8,10	67221,42	9,00 %	не т	9%	67221,42	45 374,46	
Арендатор 48	3 этаж, блок 1	офис	128,90	159,00	35000	2,51 %	6	2,51 %	35878,50	475 390,13	
Арендатор 49	П1, Блок 1	спортивный клуб	963,30	934,10	8333,33	5,00 %	10	5,00 %	8333,33	648 680,30	
Арендатор 50	Подвал (ком. III, часть комнаты 14) блок 3	кафе/яна	120,80	120,80	49668,88	12,00 %	не т	12,00 %	49668,88	500 000,06	
Арендатор 51	3 этаж (Блок 1)	офис	144,00	170,00	40810,07509	3,90 %	10	3,90 %	47401,67	600 690,33	
Арендатор 52	П4	архив	4,10	4,10	21200	3,90 %	10	3,90 %	22026,80	7 525,82	
Арендатор 53	1	м/м	13,30	1,00	16538,08	3,90 %	10	3,90 %	17183,07	17 183,07	
Арендатор 54	17 эт., блок 1	офис	375,60	424,92	42264,34	5,00 %	6	5,00 %	42264,00	1 496 568,24	
Арендатор 55	17 эт., блок 1	офис	368,50	416,40	41898,41	4,80 %	не т	4,80 %	41898,41	1 453 874,83	
Арендатор 56	10 эт., Блок 1	офис	157,70	189,20	43978,3054	0%	не т	0,00 %	43978,31	693 391,35	
Арендатор 57	1	м/м	13,90	1,00	22000	0%	не т	0,00 %	22000,00	22 000,00	
Арендатор 58	Подвал, Блок 1	ритейл	140,00	140	10714,25	8,00 %	не т	8,00 %	10714,25	125 000,05	
Арендатор 59	20 этаж, блок 1	офис	540,20	676,00	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1	не более 12%	32499,96	1 830 831,08	
Арендатор 60	4 этаж, блок 1	офис	371,60	556,30	32499,96	ИПЦ, но не более 12%	1	не более 12%	32499,96	1 506 643,98	
Арендатор 61	18 этаж, блок 1	офис	422,20	464,00	31666,67	ИПЦ, но не более 5%	1	5,00 %	31666,67	1 224 444,57	
Арендатор 62	23 этаж, блок 1	офис	311,10	432,00	45000	ИПЦ, не менее 4% и не более 7%	5	7,00 %	45000,00	1 620 000,00	
Арендатор 63	19, 24-27 этаж, блок 1	офис	1 906,30	1 906,30	48827,41	ИПЦ, но не более 8%	5	8,00 %	48827,41	7 756 640,97	
Арендатор 64	3 этаж, блок 1	офис	224,30	275,89	41818,18	5,00 %	1	0	41818,18	961 434,61	
	Итого:		47 645,98		Помещения: 45 603,69 кв.м.; м/м: 451 шт.					131 240 865,44	10 381 612,27

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве

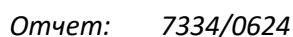


Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:
- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:
1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.
Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(подпись)

(Лазарев П.Ю.)

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегapolis»

Отчет: 7334/0624



Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №470/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 470/2023/СП134/765 от 14.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Балашов Владимир Петрович (ИНН 505309738893) Адрес регистрации: 144004, Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 17, к. 1, кв. 262
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР



(Комарницкая М.И.)

«14» декабря 2023г.

Страхователь:

Балашов Владимир Петрович

(Балашов В.П.)

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Балашов Владимир Петрович

ИНН 505309738893

включен в реестр СРО «СФСО»:

25.03.2021 г., регистрационный № 892

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «25» марта 2024 г.

Президент

М.А. Скатов

М.П.



0677

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Мегаполис»

Отчет: 7334/0624