

ОТЧЕТ № 83801/ S510/ ОР-172863

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ГРУППЫ КОМПАНИЙ ПИК», СОСТОЯЩЕГО ИЗ 49 ПРОЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МОСКВЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕГИОНАХ РФ

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ: ПАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2015

29 МАРТА 2016

Содержание

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	5
1 ИНСТРУКЦИИ	5
2 ВИД СТОИМОСТИ	6
3 ПОРТФЕЛЬ ОЦЕНКИ	6
4 ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
5 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ	10
6 ГОРОДСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ	11
7 АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ	13
8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	13
9 МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	13
10 ИНСПЕКЦИИ, ПЛОЩАДИ И РАЗМЕРЫ	14
11 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	14
12 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГОВОРКИ И ОТСТУПЛЕНИЯ	14
13 РАСКРЫТИЕ	14
14 РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	15
15 АГРЕГИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ	15
16 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ	17
17 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	17
ПРИЛОЖЕНИЕ I. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	19
18 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	19
19 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	21
20 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	22
21 СВОДНАЯ ТАБЛИЦА	28

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ГРУППЫ КОМПАНИЙ ПИК», СОСТОЯЩИЙ ИЗ 49 ПРОЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МОСКВЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕГИОНАХ РФ

Основание для проведения оценки:	Договор на оценку № 83801/ S510/ ОР-172863 от 21 декабря 2015 г.
Порядковый номер отчета:	83801/ S510/ ОР-172863
Дата составления отчета:	29 марта 2016 г.
Дата проведения работ по оценке:	Январь – апрель 2016 г.
Данные о Заказчике:	ПАО "Группа Компаний ПИК" Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул.Баррикадная, д.19, стр.1 Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул.Баррикадная, д.19, стр.1 ОГРН 1027739137084 ИНН 7713011336 КПП 774501001
Данные об Исполнителе:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд» Юридический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, Фактический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, бизнес-центр «Дукат Плейс III» ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004 ИНН 7705637585 КПП 774501001
Данные об Оценщике	Оценщик - Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010 г., являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1. Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2а, стр. 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-041502/15 от 24 июня 2015 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом по «Оценке стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 517059 от 28 июня 2002 г. Стаж работы: 13 лет.
Объект оценки:	Портфель объектов недвижимости, состоящий из 49 проектов, расположенных в Москве, Московской области, Калуге, Обнинске, Нижнем Новгороде, Новороссийске, Ростове-на-дону, Таганроге, Омске, Перми и Ярославле.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Назначение оценки:	Заказчик использует Отчет в целях принятия управленческих решений, а также для публикации результатов оценки в открытых источниках
Дата оценки:	31 декабря 2015 г.
Процесс оценки:	<ul style="list-style-type: none">запрос и изучение имеющейся информации по Объектам оценки;

	<ul style="list-style-type: none">• инспекция анализируемой недвижимости;• анализ релевантного сегмента рынка недвижимости и сбор информации, необходимой для исследования и выполнения расчетов;• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов;• подготовка и предоставление предварительного Отчета об оценке;• обсуждение замечаний и предложений;• подготовка и предоставление окончательного Отчета об оценке.
Валюта отчета:	Все валютные конвертации, необходимые для проведения расчетов, выполнены на основании обменных курсов, установленных Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) на дату оценки. На дату оценки ЦБ РФ установил следующий обменный курс рубля к доллару: 1 доллар США = 72.8827 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости:	1 380 143 106 долл. США или 100 569 311 000 рублей

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

29 марта 2016 г.

ПАО "Группа Компаний ПИК"

123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1

Касательно: оценки рыночной стоимости портфеля объектов недвижимости, состоящего из 49 проектов, расположенных в Москве, Московской области, Калуге, Обнинске, Нижнем Новгороде, Новороссийске, Ростове-на-Дону, Таганроге, Омске, Перми и Ярославле.

В соответствии с договором на оценку № 83801/ S510/ OP-172863 от 21 декабря 2015 года (далее «Договор»), подписанным между ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее по тексту «Клиент» или «Заказчик») и ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (далее по тексту «Исполнитель», «Компания» или «C&W»), мы представляем Вам результаты проведенных работ по оценке:

I ИНСТРУКЦИИ

- 1.1. В соответствии с Инструкциями, оговоренными в Договоре и основными условиями и положениями назначения оценщиков, мы, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», провели оценку рыночной стоимости установленных прав в отношении портфеля объектов недвижимости, описание которых приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету (далее «Объекты»).
- 1.2. В нашем понимании данная оценка будет использоваться Вами исключительно в целях принятия управленческих решений, а также для публикации результатов оценки в открытых источниках. Использование результатов оценки для иных целей не предусматривается.
- 1.3. Оценка произведена по состоянию на 31 декабря 2015 г.
- 1.4. Данная оценка выполнена в соответствии с требованиями:
 - 1.4.1. Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
 - 1.4.2. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - 1.4.3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - 1.4.4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - 1.4.5. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
 - 1.4.6. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».
 - 1.4.7. Основных Положений, содержащихся в стандартах по оценке RICS, издаваемых Королевским Институтом Сертифицированных Специалистов Великобритании («Красная Книга», издание, действующее на дату заключения договора) в части не противоречащей российскому законодательству и российским стандартам об оценке.
- 1.5. C&W подтверждает проведение работ по оценке Объектов в качестве независимого и внешнего оценщика, а также отсутствие конфликта интересов при проведении работ. C&W не имеет материальной заинтересованности в Объектах.

2 ВИД СТОИМОСТИ

- 2.1. Мы подтверждаем, что в соответствии с полученными инструкциями, оценка Объектов была проведена на базе Рыночной Стоимости.
- 2.2. В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки №2, рыночная стоимость определяется как 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:
 - 2.2.1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - 2.2.2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - 2.2.3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - 2.2.4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - 2.2.5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3 ПОРТФЕЛЬ ОЦЕНКИ

- 3.1. Портфель оценки состоит из 49 проектов общей непроданной Клиентом жилой и коммерческой площадью 5 476 000 кв. м, включая:
 - 3.1.1. 7 проектов общей непроданной Клиентом жилой и коммерческой площадью 48 367 кв. м и общей рыночной стоимостью 1 667 737 000 руб. (22 890 000 долл. США) - завершенные строительством и частично проданные проекты;
 - 3.1.2. 23 проекта в стадии развития общей жилой и коммерческой площадью 3 483 808 кв. м, продаваемой Клиентом, и общей рыночной стоимостью 65 109 680 000 руб. (893 320 000 долл. США) – объекты, которые находятся в стадии строительства либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
 - 3.1.3. 19 перспективных проектов общей жилой и коммерческой площадью 1 943 825 кв. м, продаваемой Клиентом и общей рыночной стоимостью 33 791 895 000 руб. (463 933 106 долл. США) – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, а также земельный банк, не предполагаемый к развитию.

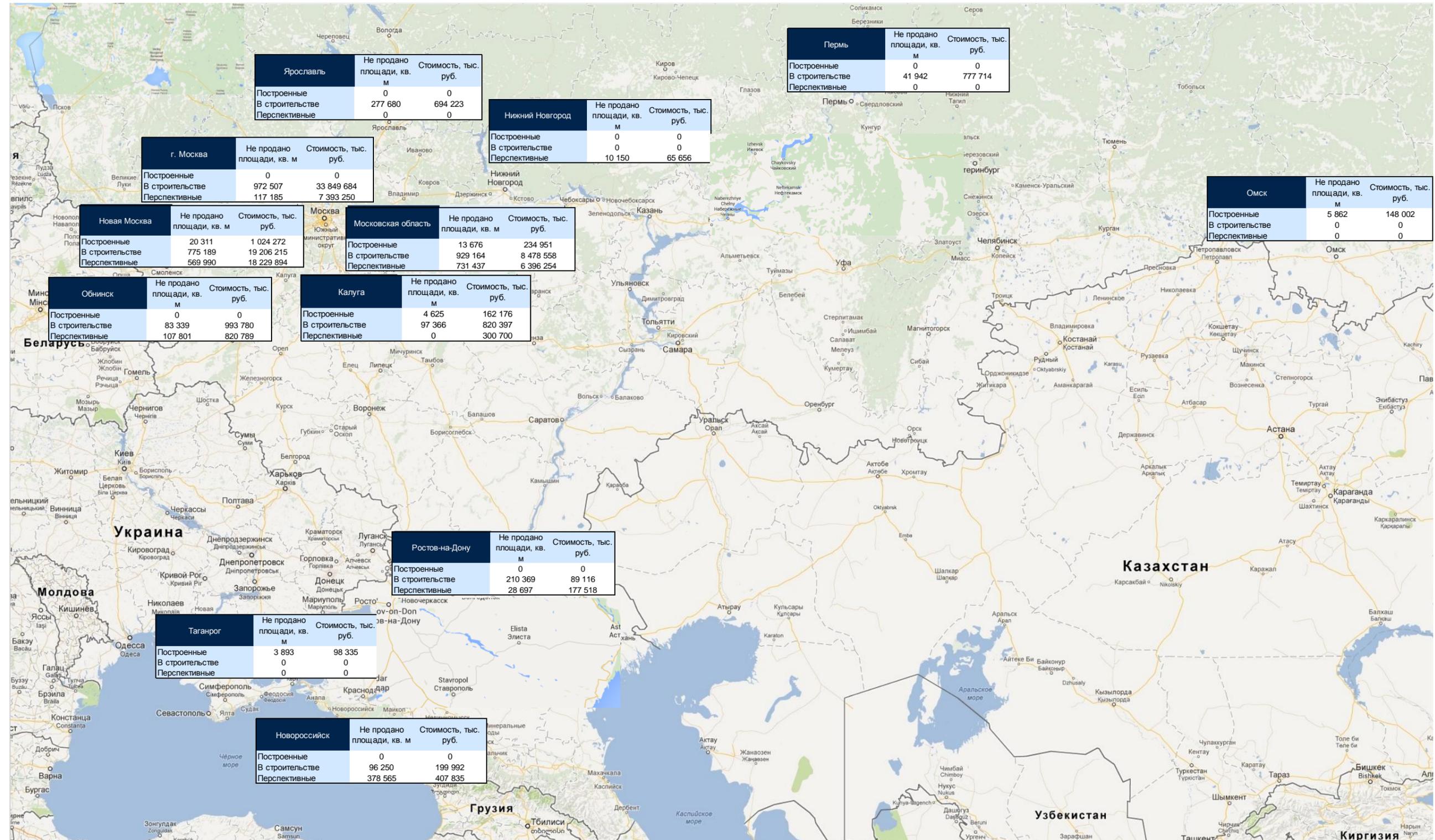


- 3.2. Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №2.
- 3.3. Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости (доля ПИК) составляет 8 631 547 кв. м; непроданная на дату оценки площадь – 5 476 000 кв. м. Разница в 3 155 547 кв. м представляет собой проданные площади в построенных и находящихся в стадии строительства на дату оценки проектах в Москве, Московской Области и Регионах.

- 3.4. Объектам девелопмента соответствуют 1 051,06 га, включая 130,6 га – объекты, завершенные строительством и частично проданные, 628,5 га – объекты в процессе развития, 292 га – объекты для будущего развития:



- 3.5. 42 объекта представляет собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей рыночной стоимостью 98 725 095 000 рублей (1 354 840 000 долл. США); один объект является административно-складским комплексом рыночной стоимостью 473 400 000 рублей (6 495 369 долл. США). 6 земельных участков общей рыночной стоимостью 1 370 816 000 рублей (18 807 737 долл. США) относятся к земельному фонду, не предполагаемому на дату оценки к комплексному развитию.
- 3.6. 9 объектов расположены в Москве, 3 - в Новой Москве, 13 – в Московской области, 24 – в регионах РФ.
- 3.7. География и инфографика проектов предоставлена ниже:



4 ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- 4.1. Допущениями являются факты, условия и обстоятельства, связанные с объектом оценки или подходами к оценке, которые по условиям договора не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. В процессе оценки мы делали ряд допущений и основывались на конкретных источниках информации. Принимая во внимание наш опыт и профессиональные знания, мы полагаем, что данные допущения являются обоснованными, учитывая нашу осведомленность относительно объектов и содержания доступных нам отчетов. Тем не менее, в случае если какое-либо допущение будет некорректным, то результаты оценки должны быть пересмотрены. Допущения, использованные в процессе оценки, представлены ниже.
- 4.2. Мы предполагаем, что информация предоставленная Клиентом является полной и достоверной. Следовательно, мы предполагаем, что такие сведения, которые могут повлиять на Рыночную Стоимость, как потенциальные договоры аренды, графики строительства, сроки завершения проектов, невыполненные законодательные обязательства и планировочные решения, были предоставлены Клиентом и являются актуальными.
- 4.3. Наша оценка основывалась на следующих допущениях:
 - 4.3.1. Договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды – преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
 - 4.3.2. все документы предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
 - 4.3.3. объекты исключают наличие каких-либо прав на разработку полезных ископаемых;
 - 4.3.4. там, где текущее разрешенное использование земельных участков не соответствовало существующим разрешениям на строительство жилой недвижимости или других планируемых объектов, мы предполагали, что данные разрешения будут получены, и отражали риск, связанный с получением разрешений, в наших расчетах;
 - 4.3.5. там, где Клиенту принадлежит доля в проекте, мы предполагали отсутствие существенных причин, по которым продажа данной доли на дату оценки может быть запрещена, и совладелец данного объекта предоставит согласие на проведение данной операции;
 - 4.3.6. там, где Клиент планирует приобретение права долгосрочной аренды или собственности на земельный участок или здание в рамках существующего портфеля объектов недвижимости, либо путем переговоров с текущими владельцами либо по истечении договора аренды или инвестиционного договора, приобретение вышеуказанных прав будет согласовано;
 - 4.3.7. любой залог Объектов недвижимости полностью или частично принадлежащих Клиенту, или ее дочерним структурам, не будет иметь отрицательного влияния на их стоимость, и никоим образом не будет препятствовать отчуждению таких объектов на открытом рынке на дату оценки;
 - 4.3.8. в рамках тех Объектов, где присутствуют обязательные условия по переселению жильцов или перемещению предприятий, смена местоположения будет являться своевременной, и при этом какие-либо специфические риски по приостановке строительства утвержденной схемы развития будут отсутствовать.
 - 4.3.9. в случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения;

5 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

- 5.1. В отношении Объектов нам были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права собственности, договоры аренды и кадастровые паспорта. Оценка каждого Объекта основана на информации, предоставленной Клиентом. В нашем понимании каждый из Объектов принадлежит Клиенту, или его дочерним структурам, или принадлежит на правах совместного владения с третьими сторонами.
- 5.2. В ходе оценки Объектов мы не производили проверки и, соответственно, не несем ответственности по юридическим аспектам оцениваемого имущества, включая титул и наличие закладных.
- 5.3. Мы проводили оценку 100% доли прав владения каждым Объектом на дату оценки, в случае если не указано иное.
- 5.4. В некоторых случаях земельные участки под Объектами принадлежат Клиенту на правах аренды. Долгосрочный договор аренды (49 лет) является наиболее распространенным типом права владения в Москве и Московской области, и такие договоры практически сравнимы с владением на правах собственности, ввиду законодательных прав на продление прав аренды, которые зафиксированы Российским законом. На большинстве подобных участков здания принадлежат Клиенту на правах собственности согласно свидетельствам о государственной регистрации прав.
- 5.5. Девелоперские проекты в России подвержены сложному правовому регулированию, в результате чего строительство в рамках девелоперских проектов может осуществляться на земельных участках, находящихся в долгосрочной аренде, либо в краткосрочной аренде, предоставленной на период строительства, либо на участках, принадлежащих на праве собственности. В случае, если объект находится в процессе строительства и при этом расположен на земельном участке, предоставленном девелоперу на условиях краткосрочной аренды, то она может быть досрочно прекращена, если девелопер своевременно не осуществляет арендные платежи, либо если девелопер не укладывается в сроки строительства, обозначенные в договоре, либо в случае нарушения каких-либо других обязательств, указанных в договоре аренды / инвестиционном договоре. Кроме того, если строительство не было завершено в рамках отведенного срока краткосрочной аренды земельного участка, отсутствует какая-либо гарантия, что срок договора будет продлен для целей завершения строительства.
- 5.6. Российское законодательство позволяет владельцу здания выкупить право собственности на земельный участок под данным зданием из муниципальной или федеральной собственности. Также, касательно Объектов, предназначенных для будущего развития, девелоперы могут заключать инвестиционные договоры. Инвестиционный договор, заключенный между арендатором земельного участка и местными или региональными органами государственной власти, зачастую является условием для продления краткосрочного договора аренды земельного участка, оформленного на период строительства. Наряду с этим отказ при заключении договора аренды земельного участка сразу после прекращения действия инвестиционного договора может привести к существенному нарушению условий инвестиционного договора.
- 5.7. Если девелопер не завершает строительство до обозначенной в договоре даты, то это может привести к расторжению договора аренды земельного участка и инвестиционного договора. Существенные нарушения инвестиционного договора могут дать право местным и региональным органам власти наложить штрафные санкции на девелопера или могут привести к задержкам в завершении строительства, или к расторжению инвестиционного договора. Соответствующие государственные органы власти могут потребовать сноса любого незавершенного строительства, или в качестве альтернативы могут подать иск о том, что незавершенное здание является незаконной постройкой, и обратиться в суд с признанием данного строения государственной собственностью, или выпустить приказ о сносе такого здания.

- 5.8. В случае прекращения договора аренды земельного участка (досрочно, либо по окончании срока аренды), в соответствии с Гражданским кодексом РФ, существует риск того, что собственник данного земельного участка получит право приобретения рассматриваемого здания по цене, которую определит суд, либо потребует снести данное здание. Однако, ввиду недостатка судебных прецедентов подобного рода, которые бы демонстрировали на практике реальное исполнение данных положений законодательства, для целей данной оценки, мы предполагаем, что рассматриваемые инвестиционные договоры или краткосрочные договоры аренды не будут досрочно прекращены в случае, если возникнут какие-либо задержки в процессе строительства либо ввиду каких-либо других существенных нарушений положений соответствующего договора аренды или инвестиционного договора.
- 5.9. Также следует отметить тот факт, что государственные постановления и разрешения, которые необходимы девелоперу для осуществления строительства, как правило, выдаются властями на определенный срок, который указан в соответствующем разрешении или постановлении. Если девелоперы не успевают начать, либо окончить определенную фазу строительства к оговоренной дате, они вынуждены заново подавать заявку на возобновление / продление соответствующего постановления / разрешения, что может оказаться сложным и длительным процессом. В рамках данной оценки мы сделали допущение, что у Клиента или его дочерних структур не возникнет каких-либо проблем с возобновлением / продлением соответствующих постановлений / разрешений.

6 ГОРОДСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

- 6.1. Каждая оценка основана на том, что Объекты были / будут построены согласно градостроительному контролю или в соответствии с законным разрешением на строительство, и реализуются без каких либо градостроительных нарушений. Каждая оценка основана на том, что объекты не подвержены каким-либо возможным расширениям дорог, процедуре принудительной продажи, градостроительным расследованиям или археологическим исследованиям, если не установлено иное.
- 6.2. Каждая оценка отражает наше мнение относительно развития проекта, которое может быть произведено, в случае покупки Объекта третьей стороной. Т.е. анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, определяемый Международными Стандартами Оценки, применялся к каждому Объекту.
- 6.3. Определение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлено в п. 3.4. Международных Стандартов Оценки I (IVS I): *«анализ наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как разумное и разрешенное законом использование свободного или застроенного земельного участка, которое осуществимо физически, соответствующим образом оформлено, экономически оправдано, и в результате которого объект имеет наивысшую стоимость».*
- 6.4. Все земельные участки на территории Российской Федерации относятся к определенным категориям земель и должны быть использованы в определенных целях, т.е. в соответствии с определенными «видами разрешенного использования».
- 6.5. Согласно Земельному кодексу земля на территории Российской Федерации разделена на семь категорий, с определенным предназначенным видом использования для каждого:
- земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли поселений;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых природных территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

- 6.6. Строительство и развитие земельных участков на территории Российской Федерации является сложным многоступенчатым процессом, который включает в себя соответствие многим нормативным требованиям и получение разрешений от большого количества государственных органов на федеральном, региональном и местном уровнях. Развитие земельных участков на территории Российской Федерации регулируется Градостроительным кодексом, Гражданским кодексом, Земельным кодексом и другими федеральными законами и нормативно-правовыми актами.
- 6.7. Кроме того, строительная деятельность регулируется региональными и местными органами государственной власти. Согласно законам Российской Федерации, необходимо осуществить следующие основные этапы для начала строительства:
- получение прав на земельный участок;
 - подготовка предпроектной и проектной документации;
 - получение разрешения на строительство;
 - осуществление строительных работ;
 - получение заключения о соответствии объекта проектной документации и всем необходимым нормам, и получение акта ввода в эксплуатацию;
 - получение свидетельства о собственности на завершённое строительство.
- 6.8. В соответствии с существующим законодательством, нормативно-правовыми актами и стандартами, строительная деятельность при получении и возобновлении различных разрешений, согласований и авторизации регулируется различными государственными учреждениями и агентствами. Свидетельство о государственной регистрации права собственности или договор аренды земельного участка, наряду с определенными предварительными планировочными и архитектурными согласованиями, необходимы для получения разрешения на строительство и непосредственного начала строительства.
- 6.9. Для любого Объекта в процессе строительства или реконструкции в большом городе существуют определенные требования по архитектурному облику, который должен быть утвержден несколькими административными органами внутри городской администрации. Более того каждый проект должен получить административные согласования от различных государственных агентств, включая пожарный надзор, надзор за здравоохранением, надзор за окружающей средой и санитарно-эпидемиологический надзор, и технические условия от поставщиков коммуникаций, включая электричество, газ и канализацию. Данные требования могут препятствовать, задерживать или существенно увеличивать затраты на проект. Строительство и реконструкция Объектов осуществляется согласно определенным спецификациям. Данные спецификации предоставляются региональными и местными государственными органами при получении разрешения на строительство.
- 6.10. Оценка Объекта, предназначенного для будущего развития, или Объекта в процессе развития предполагает, что вся необходимая проектная и разрешительная документация будет получена в разумный период времени, а также, что отсутствуют какие-либо проблемы, которые могут вызвать задержку при получении необходимых документов или оказать существенное влияние на стоимость Объекта.
- 6.11. В случае если девелопер проводит изменения в проектной документации в процессе строительства, ему необходимо предоставить обновленную документацию на изучение соответствующим государственным органам и ранее полученное разрешение на строительство для внесения изменений. В некоторых случаях девелоперы управляют процессом утверждения строительных разрешений параллельно с осуществлением строительных работ.
- 6.12. Мы предполагаем, что проекты, которые Клиент планирует развивать, в будущем пройдут все согласования проектной документации и будут соответствовать всем нормативным требованиям. Мы также полагаем, что на Клиента не будут наложены штрафы и санкции, ни один из проектов Клиента не будет отменен государственными органами.
- 6.13. Российские государственные органы и другие авторизованные организации имеют право проводить инспекции, как существующих объектов, так и объектов в процессе развития.
- 6.14. Мы предполагаем, что завершенные Объекты, Объекты в стадии развития, а также Объекты для будущего развития полностью соответствуют законам и нормам, и что инспекция любого Объекта, принадлежащего Клиенту, не выявит какие-либо неблагоприятные для строительства условия или нарушения, в том числе и в установленных графиках строительства, использованных для целей данной оценки.

7 АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

- 7.1. Мы не проводили анализа технического состояния Объектов, а также не производили осмотр скрытых элементов. Мы также не проводили осмотр электрических и прочих систем. В случае, если нами были обнаружены видимые дефекты, или, в случае, если информация о существующих дефектах была предоставлена нам непосредственно, данные факты были отражены в настоящей оценке. Наша оценка основана на предположении об отсутствии скрытых дефектов, способных повлиять на результаты настоящей оценки. Мы не осматривали закрытые или недоступные части Объектов оценки, и оценка основывается на предположении, что все помещения Объектов находятся в надлежащем состоянии.
- 7.2. Мы не проводили инспекцию тех частей Объектов, которые были защищены, закрыты и недоступны. При проведении оценки мы предполагали, что данные части Объектов находятся в надлежащем состоянии.
- 7.3. Мы не проводили исследования о наличии или отсутствии высокоглиноземистого цемента, хлористого кальция, асбеста или других опасных материалов. Оценка основывается на предположении о том, что никаких опасных или подозрительных материалов или технологий при строительстве Объекта не использовалось. Мы не несем никакой ответственности за наличие указанных условий, а также за предоставление каких-либо экспертных заключений или профессиональных услуг по обнаружению таких условий. Если Клиенту требуется более подробная информация, то ему необходимо привлечь экспертов в этой области.

8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- 8.1. Мы не осуществляли каких-либо исследований состояния почвы, и оценка каждого Объекта проведена при условии, что все земельные участки под существующими Объектами и Объектами в процессе развития имеют оптимальное состояние почвы. При оценке земельных участков, предназначенных для будущего развития, мы предполагали, что отсутствуют какие-либо неблагоприятные условия в отношении почвы, которые могут повлиять на строительные затраты.
- 8.2. Тем не менее, Клиент предоставил информацию по строительным затратам, и мы предполагаем, что данная информация является полной в отношении текущего состояния грунтов. Мы считаем, что рассчитанные Клиентом затраты соответствуют действующим типовым нормам.
- 8.3. Мы не проводили каких-либо исследований или проверок и не получали никакой информации от Клиента или соответствующих экспертов, которые бы указывали на наличие загрязнения или присутствия загрязняющих веществ, или загрязнение почвы (включая грунтовую воду). Соответственно, данный Отчет был подготовлен с допущением, что отсутствуют какие-либо причины, которые могут оказать существенный эффект на стоимость.

9 МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

- 9.1. Мы не проводили никаких специальных исследований обслуживающих систем и коммуникаций, расположенных в каждом из зданий или на земельных участках. Для целей данной оценки мы предполагали, что они находятся в надлежащем состоянии и соответствуют действующим нормативно-правовым актам.

10 ИНСПЕКЦИИ, ПЛОЩАДИ И РАЗМЕРЫ

10.1. В период с 10 по 28 февраля 2016 года:

- Объекты портфеля недвижимости, расположенные в Москве и Новой Москве, были проинспектированы специалистами отдела оценки C&W: Олегом Такоевым, старшим директором отдела оценки, и Полиной Митиной, старшим директором отдела оценки.
- Клиент предоставил доступ специалистам отдела оценки C&W к базе актуальных фотографий и к онлайн камерам, установленным на Объектах портфеля, расположенных в Московской Области и Регионах.
- Клиент предоставил информацию и комментарии по изменениям в отношении всех проектов портфеля Объектов, имевшим место быть с даты последней оценки (31.12.2014).

10.2. Мы полностью полагались на сведения о площадях и размерах участков и зданий, предоставленные Клиентом. Мы исходили из того, что предоставленные сведения являются верными и рассчитанными на основании норм, применяемых на местном рынке недвижимости.

11 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

11.1. Оценка каждого Объекта основана на информации, предоставленной Клиентом или полученной в результате наших запросов. Мы полагались на такую информацию, как на верную и полную, и исходили из отсутствия каких-либо неизвестных обстоятельств, способных оказать влияние на оценку каждого Объекта.

11.2. В процессе оценки мы полагались на свое профессиональное мнение для определения Рыночной Стоимости Объектов, и пока мы считаем наши допущения логическими и приемлемыми, они могут не совпадать с мнением потенциального покупателя. Цель данного Отчета не влияет на подход к оценке Объектов.

11.3. Стоимость Объектов может значительно различаться, даже в короткие временные периоды, и наше мнение о стоимости на другую дату также может существенно измениться. Если Клиент предполагает опираться на результаты нашей оценки на любую другую дату, то в первую очередь необходимо проконсультироваться с нами. Если Клиент будет рассматривать продажу какого-либо из Объектов, мы настоятельно рекомендуем учитывать разумный период экспозиции Объекта на рынке.

12 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГОВОРКИ И ОТСТУПЛЕНИЯ

12.1. Мы подтверждаем, что при оценке активов не использовались Специальные Допущения или Отступления от Практических Положений, содержащихся в Красной Книге.

12.2. Все общие ограничения, касающиеся инспекций Объектов и источников информации, указаны выше. Оценка каждого Объекта не содержит каких-либо специфических Оговорок в отношении недоступной информации или инспекции Объекта.

13 РАСКРЫТИЕ

13.1. Члены Королевского Института Сертифицированных Оценщиков, подписывающие данный Отчет, также являются подписантами результатов оценки по состоянию на 31.12.2012, на 31.12.2013 и на 31.12.2014.

13.2. C&W проводил работу по оценке Объектов недвижимости для аналогичных целей по заданию Клиента по состоянию на 31.12.2012, на 31.12.2013 и на 31.12.2014.

13.3. Мы сообщаем, что в течение прошедшего финансового года между C&W и Клиентом было подписано Задание на оценку для целей залога в отношении проектов: 1) Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, 2) Москва, ул. Мантулинская, 3) МО, Одинцовский район, Заречье, а также были подписаны Задания на оценку для внутренних целей. Мы подтверждаем, что менее 5% годовых доходов компании получены в рамках данных контрактов.

14 РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

- 14.1. По нашему мнению Рыночная Стоимость имущественных прав, прав собственности и аренды Объектов на дату оценки, 31 декабря 2015 г., с учетом округления, составляет: 1 380 143 106 долл. США или 100 569 311 000 руб.
- 14.2. Все валютные конвертации, необходимые для проведения расчетов, выполнены на основании обменных курсов, установленных Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) на дату оценки. На дату оценки ЦБ РФ установил следующий обменный курс рубля к доллару: 1 доллар США = 72.8827 руб.
- 14.3. Результаты оценки представляют собой совокупность Рыночных стоимостей каждого отдельного Объекта и не должны рассматриваться как оценка портфеля Объектов недвижимости при продаже единым лотом. Стоимость каждого отдельного Объекта представлена ниже.

15 АГРЕГИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ

- 15.1. Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31 декабря 2015 г. Рыночная Стоимость прав собственности и аренды в отношении каждого Объекта представлена в сводной таблице и Приложениях к данному Отчету и составляет:

1 380 143 106 долл. США

или

100 569 311 000 рублей

Объект	Количество проектов	Площадь земельного участка, га	Не продано площади ПИК, кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, дол. США
Завершенные строительством и частично проданные	7	130.60	48 367	1 667 737	22 890 000
Объекты в процессе развития	23	628.50	3 483 808	65 109 680	893 320 000
Объекты для будущего развития	19	291.97	1 943 825	33 791 895	463 933 106
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49	1 051.063	5 476 000	100 569 311	1 380 143 106

или

Объект	Количество проектов	Площадь земельного участка, га	Не продано площади ПИК, кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, дол. США
Объекты в Москве	9	86	1 089 692	41 242 934	565 875 369
Объекты в Новой Москве	3	186	1 365 491	38 460 382	527 700 000
Объекты в Московской Области	13	531	1 674 277	15 109 763	207 326 391
Регионы	24	248	1 346 541	5 756 233	79 241 346
Калуга	6	64	101 992	1 283 273	17 605 000
Обнинск	4	24	191 140	1 814 569	24 900 000
Нижний Новгород	1	0	10 150	65 656	1 170 000
Новороссийск	2	57	474 815	607 827	8 340 000
Ростов-на-Дону	5	47	239 066	266 634	3 656 346
Таганрог	1	4	3 893	98 335	1 350 000
Омск	1	5	5 862	148 002	2 030 000
Пермь	2	7	41 942	777 714	10 670 000
Ярославль	2	40	277 680	694 223	9 520 000
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49	1 051	5 476 000	100 569 311	1 380 143 106

15.2. Результаты оценки наглядно представлены ниже:



15.3. Мы считаем, что даты начала строительства и период строительства для каждого Объекта отдельно являются приемлемыми и зависят от конкретных характеристик каждого Объекта. Оценка каждого Объекта не учитывает каких-либо эффектов, которые могут возникнуть при одновременном строительстве нескольких проектов (например, ресурсы, затраты или вопросы экономии, если строительство осуществляется одним девелопером) или выходе на рынок в одно и тоже время нескольких Объектов.

15.4. Сводная таблица отражает наше мнение касательно соответствующей ставки дисконтирования при оценке каждого Объекта. Ставка дисконтирования рассчитывается при условии, что каждый Объект будет принадлежать Клиенту адекватный период времени в целях полной продажи всех жилых помещений и других площадей, предлагаемых к продаже. Заемное финансирование в текущих моделях не учитывалось.

16 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ

- 16.1. Лица, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными:
- 16.1.1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
 - 16.1.2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 - 16.1.3. Ни «Кушман энд Вэйкфилд», ни кто-либо из его сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой финансовой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим в оценке сторонам.
 - 16.1.4. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 - 16.1.5. С учетом имеющихся знаний и опыта Исполнитель удостоверяет, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
 - 16.1.6. Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки, и на основании нашего опыта оценки.
 - 16.1.7. В процессе сбора, анализа данных и проведения расчетов ни одно лицо не оказывало давления на Исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.

17 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 17.1. Изменение (внесение корректировок в текст Отчета) или воспроизведение содержания данного Отчета без нашего письменного разрешения запрещено. Любое лицо, которое нарушит данное положение, будет нести ответственность за все последствия, включая возмещения всех убытков C&W. C&W не несет никакой ответственности за использование Отчета при нарушении условий данного раздела.
- 17.2. В полном объеме, разрешенном законодательством (включая любые обязательства, возникающие в отношении размещения акций на любой бирже), мы не берем на себя никакой ответственности за использование данного Отчета любым третьим лицом или лицами.

С уважением,

От лица компании Cushman & Wakefield



Сергей Рябокобылко, FRICS

Партнер

Генеральный директор

Tel: +7 495 797 9600

Sergey.Riabokobylko@eur.cushwake.com



Константин Лебедев, MRICS, CCIM, ASA, ROO

Партнер

Глава отдела оценки

Tel: +7 495 797 9600

Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com



Олег Такоев, MRICS

Старший Директор

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Oleg.Takoev@eur.cushwake.com



Полина Митина

Старший Директор

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Polina.Mitina@eur.cushwake.com



Сергей Кузнецов

Финансовый Аналитик

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Sergey.Kuznetsov@eur.cushwake.com

ПРИЛОЖЕНИЕ I. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

18 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

18.1. При оценке Рыночной Стоимости Объектов обычно используются три подхода: Сравнительный подход, Доходный подход и Затратный подход. При оценке большей части Объектов использовался Доходный подход, за исключением следующих Объектов: 1) г. Москва, ул. Рябиновая, вл 22; 2) Московская область, г. Королев, ул. Калининградская; 3) Московская область, г. Дедовск, ул. Первомайская; 4) г. Ростов-на-Дону, Щепкинское; 5) г. Ростов-на-Дону, Тельмана; 6) г. Калуга, Ермоловское; 7) г. Калуга, д. Лихуны. Тем не менее, мы принимали во внимание и сопоставляли результаты Доходного подхода с результатами Сравнительного подхода, там, где это было возможно.

18.2. Затратный подход в данной оценке использован не был, так как его результатом является нерыночная стоимость, пригодная для целей финансовой отчетности только в отношении специализированных объектов. Описание Сравнительного и Доходного подходов, и их применение на российском рынке представлено ниже.

18.3. Затратный подход:

18.3.1. Согласно Федеральным Стандартам Оценки №1, он применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

18.3.2. В Международных Стандартах Оценки (IVS 230 Real Property Interests) указывается о том, что затратный подход в мировой практике обычно используется для оценки недвижимости в том случае, когда (а) на рынке отсутствуют сделки с аналогичными объектами или (б) она не может приносить доход собственнику. Другими словами, когда нет возможности применить сравнительный и/или доходный подходы.

18.3.3. В силу вышеуказанных причин, оцениваемый объект нельзя отнести к специальным зданиям и, поэтому, затратный подход неприменим для целей настоящей оценки.

18.4. Сравнительный подход

18.4.1. Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

18.4.1.1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Он должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

18.4.1.2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

18.4.1.3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

- 18.4.2. Принципиальной проблемой является отсутствие прозрачности и небольшой объем известных сделок. На развитых рынках, где существует большое количество информации по совершенным сделкам, в частности в форме ставок доходности и цен продаж, использование данного подхода возможно для любого объекта. В России подобная информация зачастую является недоступной, и там, где опубликованы подобные данные, их достоверность не всегда может быть гарантирована. Стоит добавить, что большое количество сделок в России являются нерыночными, и детали подобных сделок редко известны широкому кругу.
- 18.4.3. Объем завершенных сделок во всех сегментах российского рынка недвижимости достаточно низок. Стоит добавить, как подчеркнуто выше, что очень редко информация по сделкам является точной и зачастую используется одной из сторон сделки для извлечения выгоды. Таким образом, часто необходимо использовать цены предложений как базу определения стоимости при применении сравнительного подхода.
- 18.4.4. Сделки с земельными участками с готовыми проектами развития имеют место на рынке недвижимости России, но обычно подобные сделки являются нерыночными, и надежной информацией обладают только стороны, участвующие в сделке и их консультанты, которые обычно подписывают соглашение о конфиденциальности.
- 18.4.5. Ввиду вышесказанного, в большинстве случаев, мы не использовали Сравнительный подход.

18.5. Доходный подход

- 18.5.1. В основе Доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Методика оценки Доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения ее инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода
- 18.5.2. Наиболее часто используемой техникой при оценке рыночной стоимости в рамках Доходного подхода является метод Дисконтированных Денежных Поток. Эта техника финансового моделирования, основанная на четких допущениях относительно потенциального потока доходов от объекта или бизнеса и затратах, связанных с возможностью генерировать соответствующий доход. К денежному потоку применяется основанная на рыночных данных ставка дисконтирования, чтобы определить текущую стоимость денежного потока. Чистая приведенная стоимость (NPV) является отражением Рыночной Стоимости и определяет сумму денежных средств, которую будет готова заплатить третья сторона за данный объект/земельный участок/проект с учетом минимальной рыночной ставки доходности или возврата капитала, чтобы принять на себя риски по развитию проекта. Данный подход считается более сложной техникой, которая основана на объективной экономической и рыночной информации, нежели чем на субъективных суждениях. Мы полагаем, что для целей данной оценки метод Дисконтирования Денежных Поток в рамках Доходного подхода является наиболее подходящим.
- 18.5.3. Для определения рыночной ставки дисконтирования мы опирались на текущую рыночную ситуацию и учитывали ожидания инвесторов.

19 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

19.1.	Площадь	Корректировка на площадь обычно отражает обратную зависимость между стоимостью за 1 кв. м и размером участка. Маленькие участки, как правило, реализуются по более высоким ценам за кв. м, чем большие, и наоборот. Соответственно, положительные корректировки применяются для участков-аналогов большей площади, отрицательные – для участков-аналогов меньшей площади.
19.2.	Местоположение	Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки.
19.3.	Транспортная доступность	С точки зрения земельных участков, предназначенных для жилой застройки, транспортная доступность является одним из важных факторов, существенно влияющих на их стоимость (соответственно, чем лучше транспортная доступность объекта, тем выше его стоимость на открытом рынке).
19.4.	Категория, разрешенное использование	Поправка отражает влияние категории и разрешенного использования земельных участков-аналогов на формирование их стоимости.
19.5.	Оцениваемые имущественные права	С точки зрения потенциальных покупателей, земельные участки, в отношении которых оформлены права собственности, являются более предпочтительными, нежели земельные участки, находящиеся в аренде.
19.6.	Коммуникации и ТУ	Поправка отражает наличие коммуникаций на участке и возможность их подключения.
19.7.	Состояние рынка	На данный момент на рынке земельных участков предложение превышает спрос. Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, потенциальный покупатель запросит определенную скидку. Как следствие, цена сделки может быть ниже запрашиваемой цены на определенный разумный процент. Мы полагаем, такой процент составит порядка 10% -15% (размер корректировки был определен нами по результатам бесед с брокерами компании Cushman & Wakefield, а также другими участниками рынка). Поэтому, в случае, если объекты-аналоги представляют собой текущие предложения по продаже на дату оценки, мы применяли соответствующую корректировку
19.8.	Другое	В некоторых случаях, другие характеристики могут влиять на цену сделки. Например, состояние земли или величина уклона, определенные ограничения в зонировании, обременения, зоны затопления или другого возможного негативного внешнего влияния.

20 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Ниже представлены основные допущения, использованные в данном Отчете:

20.1. Фазы строительства	Если не описано иное, то предполагается, что все проекты будут иметь одну фазу строительства согласно предоставленным Клиентом графикам. В тех случаях, где предполагается строительство крупных объектов, мы предполагали разбивку на несколько фаз. Данная информация предоставлялась нам Клиентом и проверялась на соответствие рыночным данным. После проверки мы заключили, что предлагаемое деление на фазы является разумным и достижимым.
20.2. Сроки строительства	<p>Все сроки строительства были проанализированы на предмет соответствия рыночным данным в процессе согласования полученных от Клиента данных с отделом стратегического консалтинга и основаны на нашем знании типичных сроков строительства по аналогичным проектам.</p> <p>В большинстве случаев мы использовали предоставленные нам Клиентом данные, но в тех случаях, когда сроки строительства были слишком оптимистичны, мы вносили изменения в существующие графики.</p>
20.3. Затраты на строительство	Строительные затраты были проанализированы на предмет соответствия стандартным ставкам на открытом рынке, которые готова была бы потратить третья сторона на строительство каждого Объекта. Все затраты были предоставлены Клиентом, который является надежным и известным девелопером, и затем были проверены нами в соответствии с нашей внутренней информацией, предоставленной нам в рамках других работ по оценке, в том числе и по проектам строительства объектов в России.
20.4. Цены продаж	<p>Цены продаж жилых помещений, парковочных мест и коммерческих помещений на первых этажах были определены на основе сравнительной информации, а также данных по недавним сделкам Клиента.</p> <p>Мы использовали средние цены продаж в большинстве случаев. Также мы применяли ежегодный рост цен в соответствии с уровнем инфляции, начиная с 2017 года, предполагая, что разумный собственник будет поддерживать платежеспособный спрос.</p>
20.5. График продаж	<p>В большинстве случаев мы использовали наши допущения относительно графиков продаж жилых помещений в составе Объектов. Мы предполагали, что продажи возникают начиная с этапа строительства Объектов. Затем количество продаж растет по мере готовности Объектов. И, наконец, оставшиеся площади продаются в течение как минимум полугода после завершения строительства. Продажа парковочных мест происходит значительно медленнее продаж жилых помещений.</p> <p>Офисные и торговые площади выставлены на продажу ближе к завершению строительства Объектов и окончательно распроданы после ввода Объектов в эксплуатацию.</p>

20.6. Индексация

В расчётах использован следующий прогноз роста цен на строительство:

Год	Индекс	Год	Индекс	Год	Индекс
2016	107.5	2022	105.1	2028	105.1
2017	105.6	2023	105.1	2029	105.1
2018	105.2	2024	105.1	2030	105.1
2019	105.1	2025	105.1	2031	105.1
2020	105.1	2026	105.1	2032	105.1
2021	105.1	2027	105.1	2033	105.1

Прогноз роста цен на жилые помещения, встроенно-пристроенные нежилые помещения и паркинг приведен ниже:

Год	Индекс	Год	Индекс	Год	Индекс
2016	107.5	2022	105.1	2028	105.1
2017	105.6	2023	105.1	2029	105.1
2018	105.2	2024	105.1	2030	105.1
2019	105.1	2025	105.1	2031	105.1
2020	105.1	2026	105.1	2032	105.1
2021	105.1	2027	105.1	2033	105.1

20.7. НДС

В настоящее время ставка НДС, введенная в 2004 г. в России, составляет 18%.

Расчет НДС зависит от схемы реализации объекта.

20.8. Заемное финансирование

В модели не учитывается заемное финансирование.

20.9. Комиссия брокерам

Согласно рыночной практике, при продаже жилых и нежилых помещений предусмотрена комиссия за брокеридж и юридическое сопровождение сделки в размере 2% от общей стоимости сделки.

20.10. Ставки дисконтирования

В общем, ставка дисконтирования – это ставка дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей.

Риск обычно определяется как степень уверенности или неуверенности в отношении получения ожидаемых будущих прибылей. С точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов - или, другими словами, риск осуществления прогнозов.

Основываясь на наших знаниях о требуемых уровнях доходности для разных инвестиционных проектов, в частности, для недвижимости, а также, проведя обсуждения с лицами, ведущими деятельность на российском рынке недвижимости,

мы смогли рассчитать целесообразные ставки дисконтирования, которые отражают риск и требуемую норму доходности для такой недвижимости, как оцениваемые Объекты.

Когда речь идет о девелоперских проектах, помимо инвестиционного и общеэкономического рисков, необходимо учитывать риски, отражающие особенности конкретного проекта, и риски, связанные с планированием и строительством, а также риски связанные с цикличностью сферы продаж и рынка недвижимости в целом. Мы оценили вышеназванные риски применительно к каждому Объекту, основываясь на нашем мнении относительно приемлемой и разумной нормы доходности, которую ожидает получить третья сторона при покупке проекта и завершения строительства.

В отношении объектов оценки был использован метод определения ставки дисконта «По нарастанию (кумулятивный)». По данному подходу за основу расчета берется норма дохода безрисковой ценной бумаги, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемую компанию. Метод основан на предположении, что инвестор имеет широкий спектр возможностей в выборе альтернативных вариантов вложений капитала, и более рискованные вложения приносят больший доход.

Таким образом, для определения ставки дисконта расчеты начинаются с определения безрисковой ставки и добавления к ее величине «премий», отражающих дополнительные риски, связанные с особенностями оцениваемого бизнеса и инфляционное влияние.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_m + r_l$$

В качестве безрисковой ставки доходности (r_f) обычно используется доходность по долгосрочным государственным облигациям. В частности, можно использовать эффективную доходность к погашению государственных облигаций Россия-17, Россия-18, Россия-19, Россия-20, Россия-22, Россия-23, Россия-28, Россия-30 (<http://rusbonds.ru>). Эффективная доходность данных облигаций варьировалась на дату оценки от 2.93% до 5.97%. Для каждого объекта была использована безрисковая ставка, соответствующая по дате погашения дате окончания строительства объекта.

Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от местоположения объекта и типа объекта строительства.

Риск управления: получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги. Премия определена экспертным путем в зависимости от доли ПАО «ГК ПИК» в проекте.

Премия за низкую ликвидность (r_l) представляет собой поправку на длительный срок экспозиции при продаже объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

, где:

$$r_l = 1 - \frac{1}{(1 + r_f)^T}$$

Rf – безрисковая ставка;

T – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки (в месяцах). Принимая во внимание характеристики объектов оценки, а также текущую рыночную ситуацию, мы считаем, что рыночный срок экспозиции составляет от 12 до 36 месяцев в зависимости от площади и местоположения объекта.

В зависимости от стадии девелопмента и наличия исходно-разрешительной документации, мы определили премию к каждому из объектов.

При анализе рисков проекта мы учитывали цикличность риска.

Таким образом, процесс формирования ставки дисконтирования для Объекта оценки представлен в следующей таблице:

20.11.

Ставка дисконтирования

Безрисковая ставка с учетом странового риска

	2016	3.30%
Russia 17	2017	3.30%
Russia 18	2018	3.71%
Russia 19	2019	3.61%
Russia 20	2020	4.15%
Russia 22	2022	4.35%
Russia 23	2023	4.56%
Russia 28	2028	5.97%
Russia 30	2030	2.93%

Инвестиционный риск

Москва (Эконом)	1.00%
Москва (Бизнес)	2.00%
Московская область	2.50%
Другие регионы (население >= 1 млн. чел.)	3.00%
Другие регионы (население < 1 млн. чел.)	4.00%

Риск управления

Доля ПИК = 100%	1.00%
Доля ПИК < 100%	2.00%

Риск ликвидности

Москва и МО, < 10 га	12 months	3.20%
Москва и МО, >= 10 га	24 months	6.29%
Другие регионы, < 10 га	18 months	4.76%
Другие регионы, >= 10 га	36 months	9.29%

Стадия девелопмента

Площадка не расчищена	5.00%
Нулевой цикл, подготовленная площадка	4.00%
Строительство завершено наполовину	3.00%
Строительство завершено полностью	1.00%

Документация

Инвестконтракт, постановления	5.00%
Договор аренды земельного участка	4.00%
ГПЗУ	3.00%
Разрешение на строительство	2.00%
Акт госкомиссии	1.00%

Цикл рынка

2016	1.50%
2017	2.00%
2018	2.50%
2019	3.00%
2020	3.50%
2021	4.00%
2022	4.50%
2023	5.00%

20.12. Сводная таблица ставок дисконтирования	Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования
	Завершенные строительством и частично проданные	
Москва		-
Новая Москва		18.6%
Московская область		17.1%
Регионы		17.9%
Объекты в процессе развития		23.6%
Москва		21.8%
Новая Москва		24.3%
Московская область		23.0%
Регионы		27.1%
Объекты для будущего развития		26.6%
Москва		21.5%
Новая Москва		22.6%
Московская область		28.1%
Регионы		29.6%

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2015

21 СВОДНАЯ ТАБЛИЦА

Объект	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу всего, кв.м.	Паркинг на продажу всего, шт.	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площади, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей	Рыночная стоимость, дол. США	Рыночная стоимость, дол. США за кв.м. непроданных площадей
Москва																				
г. Москва, Варшавское ш., вл. 141	10	8.8673	134 401	960	134 401	960	89 123	960	продажи начаты	31.12.2019	31.12.2017	15.86%	11 077 176	5 940 649	66 657	149 935	6 850 135	76 861	93 990 000	1 055
г. Москва, ВДНХ, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	6	33.9918	340 009	3 614	302 729	3 614	295 993	3 592	продажи начаты	31.12.2028	31.12.2022	24.33%	32 759 500	27 509 464	92 940	183 445	10 049 464	33 952	137 890 000	466
г. Москва, Измайловский пр.-д, вл. 11	1	3.5	58 047	974	58 047	974	58 047	974	01.01.2022	31.12.2023	31.12.2024	22.76%	7 140 145	6 347 135	109 345	215 173	2 301 625	39 651	31 580 000	544
г. Москва, Мещерский лес (Боровское шоссе, вл. 2)	28	28.47	387 926	4 300	387 926	4 300	370 813	4 300	продажи начаты	31.12.2026	31.12.2024	24.09%	32 756 010	32 057 326	86 452	115 663	7 507 737	20 247	103 010 000	278
г. Москва, Пресненский Вал, вл. 21	1	0.1596	13 227	60	13 227	60	13 227	60	01.01.2017	31.12.2018	31.12.2018	18.40%	1 999 504	1 285 531	97 190	193 303	1 041 696	78 755	14 290 000	1 080
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20	15	3.794	351 526	2 581	236 054	2 438	182 709	2 015	продажи начаты	31.12.2020	31.12.2019	19.44%	30 161 028	21 021 948	115 057	210 644	6 879 005	37 650	94 380 000	517
г. Москва, ул. Вавилова, вл. 4	1	1.6226	33 626	397	33 626	397	33 626	397	31.03.2016	31.12.2018	31.12.2018	20.40%	6 036 872	4 403 025	130 941	298 227	3 576 529	106 362	49 070 000	1 459
г. Москва, ул. Маршала Захарова, вл. 7	1	1.7	46 200	444	46 200	444	33 870	316	продажи начаты	31.12.2018	31.12.2018	17.40%	6 509 186	2 829 574	83 542	166 125	2 563 342	75 682	35 170 000	1 038
г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 22	1	3.85	12 285	100	12 285	100	12 285	100				16.00%			473 400		38 534	6 495 369	529	
Общая стоимость		85.96	1 377 247	13 430	1 224 495	13 287	1 089 692	12 714					128 439 421	101 394 652		41 242 934		565 875 369		
Новая Москва																				
Н.М. г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка) - ЖК Бунинский	22	26.91	220 945	-	218 664	-	20 311	-	продажи начаты	31.12.2025	31.12.2024	18.57%	10 798 038	737 271	36 299	100 443	1 024 272	50 429	14 050 000	692
Н.М. г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка) - ЖК Бунинские Луга	58	100.88	828 117	10 715	819 841	10 715	775 189	10 715	продажи начаты	31.12.2026	31.12.2025	24.28%	48 904 609	47 847 623	61 724	113 259	19 206 215	24 776	263 520 000	340
Н.М. д. Самарьево	8	57.99	569 990	-	569 990	-	569 990	-	31.03.2016	31.12.2020	31.12.2021	22.59%	37 890 482	32 265 811	56 608	103 769	18 229 894	31 983	250 130 000	439
Общая стоимость		185.78	1 619 052	10 715	1 608 495	10 715	1 365 491	10 715					97 593 130	80 850 705		38 460 382		527 700 000		
Московская Область																				
оба. г. Дмитров, ул. Внуковская	9	3.2322	46 236	-	42 088	-	3 812	-	продажи начаты	30.03.2016	завершено	14.74%	1 656 332	24 552	6 441	49 103	150 568	39 498	2 070 000	543
оба. г. Дмитров, ул. Махалина-2	1	1	8 161	-	8 161	-	8 161	-	продажи начаты	01.01.2018	завершено	19.00%	298 647	-	-	50 000	371 129	45 479	5 090 000	624
оба. г. Люберцы, р-н Красная горка	72	88.3901	1 084 390	-	682 516	-	97 022	-	продажи начаты	31.12.2018	31.12.2018	21.68%	35 351 697	8 076 964	83 249	94 414	749 061	7 721	10 280 000	106
оба. г. Химки, Звезда России	10	11.7536	190 077	150	130 693	150	69 656	150	продажи начаты	31.12.2019	31.12.2018	22.54%	7 239 538	3 694 960	53 046	93 314	1 706 925	24 505	23 420 000	336
оба. г. Химки, Новокурино	59	80.7114	912 727	1 506	909 143	1 506	141 274	797	продажи начаты	31.12.2019	31.12.2019	22.33%	40 065 389	11 033 618	78 101	92 125	1 530 195	10 831	21 000 000	149
оба. г. Химки, ул. Совхозная, вл. 11	23	41.991	442 936	594	442 884	594	81 110	419	продажи начаты	31.12.2019	31.12.2019	21.05%	25 019 474	6 132 537	75 608	96 940	1 624 851	20 033	22 290 000	275
оба. Ленинский р-н, д. Боброво	4	88.06	65 183	-	34 766	-	1 703	-	продажи начаты	30.06.2016	30.06.2016	18.47%	2 520 586	417 728	245 226	77 644	286 746	168 333	3 930 000	2 307
оба. Одинцовский р-н, г.п. Заречье	10	20.14	80 653	560	80 653	560	80 653	560	01.07.2016	31.12.2021	31.12.2020	24.98%	7 749 293	6 365 509	78 925	119 116	1 855 302	23 004	25 460 000	316
оба. Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1	15	59.43	719 334	8 230	650 784	8 230	650 784	8 230	31.03.2016	31.12.2026	31.12.2023	28.43%	41 298 678	40 644 536	62 455	79 764	3 517 942	5 406	48 270 000	74
оба. г.Котельники, мкр. Опытное поле, владение 10/2	8	14.87	240 794	1 972	180 595	1 479	162 858	1 457	продажи начаты	31.12.2022	31.12.2021	22.99%	13 487 635	12 565 331	77 155	94 333	1 409 025	8 652	19 330 000	89
оба. г. Мытищи, р-н Ярославский	69	112.1102	1 123 447	11 944	814 510	8 937	377 245	8 468	продажи начаты	31.12.2027	31.12.2027	25.52%	51 821 067	29 383 547	77 890	79 323	1 458 500	3 866	20 010 000	40
оба. г. Дедовск, ул. Первомайская	LP	3.3189														157 135		2 156 000		
оба. Королев, ул. Кабининградская	LP	5.9024														865 875		11 880 391		
Общая стоимость		530.91	4 913 937	24 956	3 976 793	21 456	1 674 277	20 081					226 508 337	118 339 282		15 109 763		207 326 391		

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2015

Объект	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу всего, кв.м.	Паркинг на продажу всего, шт.	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площади, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб	Оставшийся бюджет, тыс. руб	Оставшиеся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей	Рыночная стоимость, дол. США	Рыночная стоимость, дол. США за кв.м. непроданных площадей	
Регионы																					
Калуга																					
регионы г. Калуга, ул. Болотникова	2	1,5915	19 574	86	19 574	86	16 820	86	продажи начаты	31.12.2017	31.12.2017	22.06%	940 949	634 724	37 735	56 007	273 289	16 247	3 750 000	223	
регионы г. Калуга, Правобережье, уч. 8, уч. 9	5	4,9592	61 968	100	61 968	100	61 968	100	31.03.2016	31.12.2021	31.12.2020	24.21%	2 446 153	2 202 905	35 549	49 381	422 951	6 825	5 800 000	94	
регионы г. Калуга, Сиреневый бульвар	3	2,5874	21 949	-	21 949	-	18 578	-	продажи начаты	31.12.2018	31.12.2017	22.45%	776 124	552 009	29 713	41 061	124 157	6 683	1 700 000	92	
регионы г. Калуга, ул. Калужского ополчения	1	1,84	19 390	-	19 390	-	4 625	-	продажи начаты	01.01.2018	завершено	16.56%	628 620	20 839	4 505	41 000	162 176	35 062	2 230 000	482	
регионы г. Калуга, д. Лихуны	LP	47,56															277 000		3 800 000		
регионы г. Калуга, Ермоловская	LP	5															23 700		325 000		
Общая стоимость (Калуга)		63.54	122 880	186	122 880	186	101 992	186					4 791 846	3 410 477			1 283 273		17 605 000		
Обнинск																					
регионы г. Обнинск, мкр. 38 (Дом ВМФ)	1	0,59	10 194	-	10 194	-	9 407	-	продажи начаты	31.12.2018	31.12.2018	22.96%	436 105	361 066	38 383	58 883	130 733	13 898	1 790 000	190	
регионы г. Обнинск, мкр. 55, Планета	7	5,6555	71 900	300	56 801	300	56 801	300	01.01.2017	31.12.2023	31.12.2021	26.46%	2 713 302	2 713 302	47 769	62 156	402 724	7 090	5 530 000	97	
регионы г. Обнинск, мкр. 55	17	13,5	177 756	103	177 756	103	73 932	87	продажи начаты	31.12.2020	31.12.2019	27.68%	7 498 714	2 985 906	40 387	60 266	863 047	11 673	11 840 000	160	
регионы г. Обнинск, ул. Курчатова	8	4,046	60 000	250	51 000	250	51 000	250	01.10.2016	31.12.2025	31.12.2022	26.01%	2 625 995	2 423 972	47 529	64 833	418 065	8 197	5 740 000	113	
Общая стоимость (Обнинск)		23.79	319 850	653	295 751	653	191 140	637					13 274 116	8 484 246			1 814 569		24 900 000		
Общая стоимость (Калуга, Обнинск)		87	442 730		418 631		293 132										3 097 842		42 505 000		
Нижний Новгород																					
регионы г. Нижний Новгород, Советский р-н, ул. Артельная	1	0	10 150	-	10 150	-	10 150	-	01.04.2017	31.12.2018	31.12.2018	24.17%	411 739	350 310	34 513	52 200	65 656	6 469	1 170 000	115	
Общая стоимость (Нижний Новгород)		0.00	10 150	-	10 150	-	10 150	-					411 739	350 310			65 656		1 170 000		
Новороссийск																					
регионы г. Новороссийск, мкр. 16	23	15,19	178 546	190	161 419	122	96 250	122	продажи начаты	31.12.2023	31.12.2020	30.07%	6 321 550	3 500 688	36 371	46 338	199 992	2 078	2 740 000	28	
регионы г. Новороссийск, мкр. 17, мкр. Южный берег	2	42,17	378 565	-	378 565	-	378 565	-	01.01.2017	31.12.2024	31.12.2021	31.43%	10 689 838	9 675 050	25 557	44 000	407 835	1 077	5 600 000	15	
Общая стоимость (Новороссийск)		57.36	557 111	190	539 984	122	474 815	122					17 011 389	13 175 739			607 827		8 340 000		
Общая стоимость (Краснодар, Новороссийск)		57.36	557 111	190	539 984	122	474 815	122									607 827		8 340 000		
Ростов-на-Дону																					
регионы г. Ростов-на-Дону, Аксайский р-н, ЖК Норд	22	15,2457	258 243	698	258 243	698	210 369	698	продажи начаты	31.12.2025	31.12.2022	27.21%	9 625 577	7 230 570	34 371	52 266	89 116	424	1 220 000	6	
регионы г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Домомановский - ул. Согадия	1	0,69	20 750	210	20 750	210	20 750	210	01.10.2016	31.12.2020	31.12.2019	22.37%	1 299 535	907 911	43 755	49 298	74 604	3 595	1 020 000	49	
регионы г. Ростов-на-Дону, Кировский р-н, пр. Соколова 86	1	0,2	7 947	55	7 947	55	7 947	55	01.01.2017	31.12.2021	31.12.2020	24.40%	388 254	321 215	40 421	53 423	55 808	7 023	770 000	97	
регионы г. Ростов-на-Дону, Тельмана	LP	0,0778															13 118		180 000		
регионы г. Ростов-на-Дону, Щепкинское	LP	30,6553															33 988		466 346		
Общая стоимость (Ростов-на-Дону)		46.87	286 940	963	286 940	963	239 066	963					11 313 366	8 459 696			266 634		3 656 346		
Таганрог																					
регионы г. Таганрог, мкр. V А Русское поле, ул. С. Шило	9	4,4	69 244	-	22 465	-	3 893	-	продажи начаты	31.12.2018	завершено	16.64%	577 196	-	-	-	28 418	98 335	25 261	1 350 000	347
Общая стоимость (Таганрог)		4.40	69 244	-	22 465	-	3 893	-					577 196	-			98 335		1 350 000		
Общая стоимость (Ростов-на-Дону, Таганрог)		51	356 184		309 404		242 959										364 969		5 006 346		
Омск																					
регионы г. Омск, б-р Архитекторов - ул. Волгоградская	1	5,1592	18 050	-	5 862	-	5 862	-	01.01.2017	01.01.2018	завершено	24.06%	137 814	1 128	192	35 500	148 002	25 247	2 030 000	346	
Общая стоимость (Омск)		5.16	18 050	-	5 862	-	5 862	-					137 814	1 128			148 002		2 030 000		
Пермь																					
регионы г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ж/р-н Ива	12	6,42	115 908	30	115 788	30	34 440	30	продажи начаты	31.12.2018	31.12.2018	20.60%	4 275 112	1 041 380	30 238	49 103	517 050	15 013	7 090 000	206	
регионы г. Пермь, Свердловский р-н, ул. 25 Октября	1	0,47	19 318	70	15 249	52	7 503	52	продажи начаты	01.01.2018	31.12.2016	20.56%	834 320	189 723	25 288	60 000	260 664	34 743	3 580 000	477	
Общая стоимость (Пермь)		6.89	135 226	100	131 037	82	41 942	82					5 109 432	1 231 103			777 714		10 670 000		
Ярославль																					
регионы г. Ярославль, мкр. 1, мкр. Сокол (Фрунзенский район)	25	24,83	261 580	900	261 580	900	261 580	900	01.07.2016	31.12.2028	30.09.2027	31.63%	11 707 135	9 983 389	38 166	50 000	676 479	2 586	9 280 000	35	
регионы г. Ярославль, мкр. 5, оч. 2, ж р-н Сокол	19	15,58	150 004	-	145 116	-	16 100	-	продажи начаты	31.12.2017	30.06.2017	23.33%	5 109 228	825 201	51 254	50 172	17 744	1 102	240 000	15	
Общая стоимость (Ярославль)		40.41	411 584	900	406 695	900	277 680	900					16 816 363	10 808 590			694 223		9 520 000		
Общая стоимость (Регионы)		248.42	1 931 034	2 992	1 821 764	2 906	1 346 541	2 890					69 443 261	45 921 290			5 756 233		79 241 346		
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49	1 051.06	9 841 270	8 631 547	5 476 000												100 569 311		1 380 143 106		