



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Предварительный отчет №83801/S510/OP- 216893 об
оценке рыночной стоимости

Портфеля объектов недвижимости, состоящего из 83
проектов, расположенных в Москве, Московской
Области и регионах РФ

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Исполнитель: ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

Дата оценки: 31.12.2016

Дата составления отчета: 17.03.2017



Содержание

1. Задание на оценку.....	2
2. Основные факты и выводы.....	4
2.1. Инструкции	4
2.2. Вид стоимости.....	5
2.3. Портфель оценки.....	5
2.4. Допущения и источники информации	8
2.5. Оцениваемые имущественные права и арендные отношения	9
2.6. Городское планирование	10
2.7. Анализ технического состояния.....	12
2.8. Охрана окружающей среды	12
2.9. Машины и оборудование	13
2.10. Инспекции, площади и замеры	13
2.11. Основные принципы	13
2.12. Специальные допущения, оговорки и отступления	13
2.13. Раскрытие.....	14
2.14. Рыночная стоимость.....	14
2.15. Агрегированная стоимость.....	14
2.16. Подтверждение независимости	15
2.17. Конфиденциальность	16
3. Процедура оценки	17
3.1. Методология оценки	17
3.2. Основные допущения сравнительного подхода.....	18
3.3. Основные допущения доходного подхода	19
3.4. Сводная таблица результатов.....	25

1. Задание на оценку

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор на оценку № 83801/ S510/ OP- 216893 от 24 ноября 2016 года и дополнительное соглашение №1 от 18 января 2017 года
Порядковый номер отчета	83801/ S510/ OP- 216893
Данные о Заказчике	<p>ПАО "Группа Компаний ПИК"</p> <p>Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1</p> <p>Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1</p> <p>ОГРН 1027739137084</p> <p>ИНН 7713011336</p> <p>КПП 774501001</p>
Данные об Исполнителе	<p>ООО «Кушман энд Вэйкфилд»</p> <p>Юридический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6,</p> <p>Фактический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6,</p> <p>бизнес-центр «Дукат Плейс III»</p> <p>ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004</p> <p>ИНН 7705637585</p> <p>КПП 774501001</p>
Данные об Оценщике	<p>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.</p> <p>Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2а, стр. 1.</p> <p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-040297/16 от 24.06.2016 г., срок действия договора с 01.07.2016 по 30.06.2017 г., лимит ответственности страховщика 300 000 руб.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом Московского государственного строительного университета ДВС №1024400 от 18 июня 2002 г., регистрационный номер 85874 от 30 июня 2002 г. по специальности Менеджмент, специализация «Оценка стоимости предприятия/бизнеса».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 496, 2005 г.</p>
Объект оценки	Портфель объектов недвижимости, состоящий из 83 проектов, расположенных в Москве, Московской Области и регионах РФ.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Право собственности в отношении земельных участков и зданий, • Право краткосрочной и долгосрочной аренды в отношении земельных участков, предполагаемых под застройку согласованных проектов, • Установленные права в рамках совместных проектов.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Заказчик использует Отчет в целях принятия управленческих решений, а также для публикации результатов оценки в открытых источниках.</p> <p>Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p>
Вид стоимости	Рыночная

Дата оценки	31.12.2016
Срок проведения оценки	С 24.11.2016 по 17.03.2017
Дата составления отчета	17.03.2017
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не применимо (результат оценки представить без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость)

2. Основные факты и выводы

17 марта 2017 г.

ПАО "Группа Компаний ПИК"

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

Касательно: оценки рыночной стоимости портфеля объектов недвижимости, состоящего из 83 проектов, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Калуге, Обнинске, Новороссийске, Ростове-на-дону, Таганроге, Екатеринбурге, Перми и Ярославле.

В соответствии с договором на оценку № 83801/ S510/ OP- 216893 от 24 ноября 2016 года и с дополнительным соглашением №1 от 18 января 2017 года (далее «Договор» и «Дополнительное соглашение»), подписанным между ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее по тексту «Клиент» или «Заказчик») и ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (далее по тексту «Исполнитель», «Компания» или «Кушман энд Вэйкфилд»)), мы представляем Вам результаты проведенных работ по оценке:

2.1. Инструкции

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»).

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.

Оценка произведена по состоянию на 31 декабря 2016 г.

Данная оценка выполнена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».
- 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.

«Кушман энд Вэйкфилд» подтверждает проведение работ по оценке Объектов в качестве независимого и внешнего оценщика, а также отсутствие конфликта интересов при проведении работ. «Кушман энд Вэйкфилд» не имеет материальной заинтересованности в Объектах.

2.2. Вид стоимости

Мы подтверждаем, что в соответствии с полученными инструкциями, оценка Объектов была проведена на базе Рыночной Стоимости.

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:

- 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.

2.3. Портфель оценки

Портфель оценки состоит из 83 проектов общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 12 511 740 кв. м, включая:

- 4 проекта общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 16 606 кв. м и общей рыночной стоимостью (107 271 000) руб. - завершенные строительством и частично проданные проекты¹;
- 55 проектов в стадии развития общей непроданной жилой и коммерческой площадью 10 162 233 кв. м, продаваемой Клиентом, и общей рыночной стоимостью 185 007 814 000 руб. – объекты, которые находятся в стадии строительства, либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
- 16 перспективных проектов общей непроданной жилой и коммерческой площадью 2 332 900 кв. м, продаваемой Клиентом и общей рыночной стоимостью 32 232 138 000 руб. – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, а также земельный банк, не предполагаемый к развитию.

¹ Отрицательная стоимость отражает обязательства перед застройщиком со стороны ПАО «Группа Компаний ПИК» по проекту Катюшки (физически строительство объекта завершено).



Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №2.

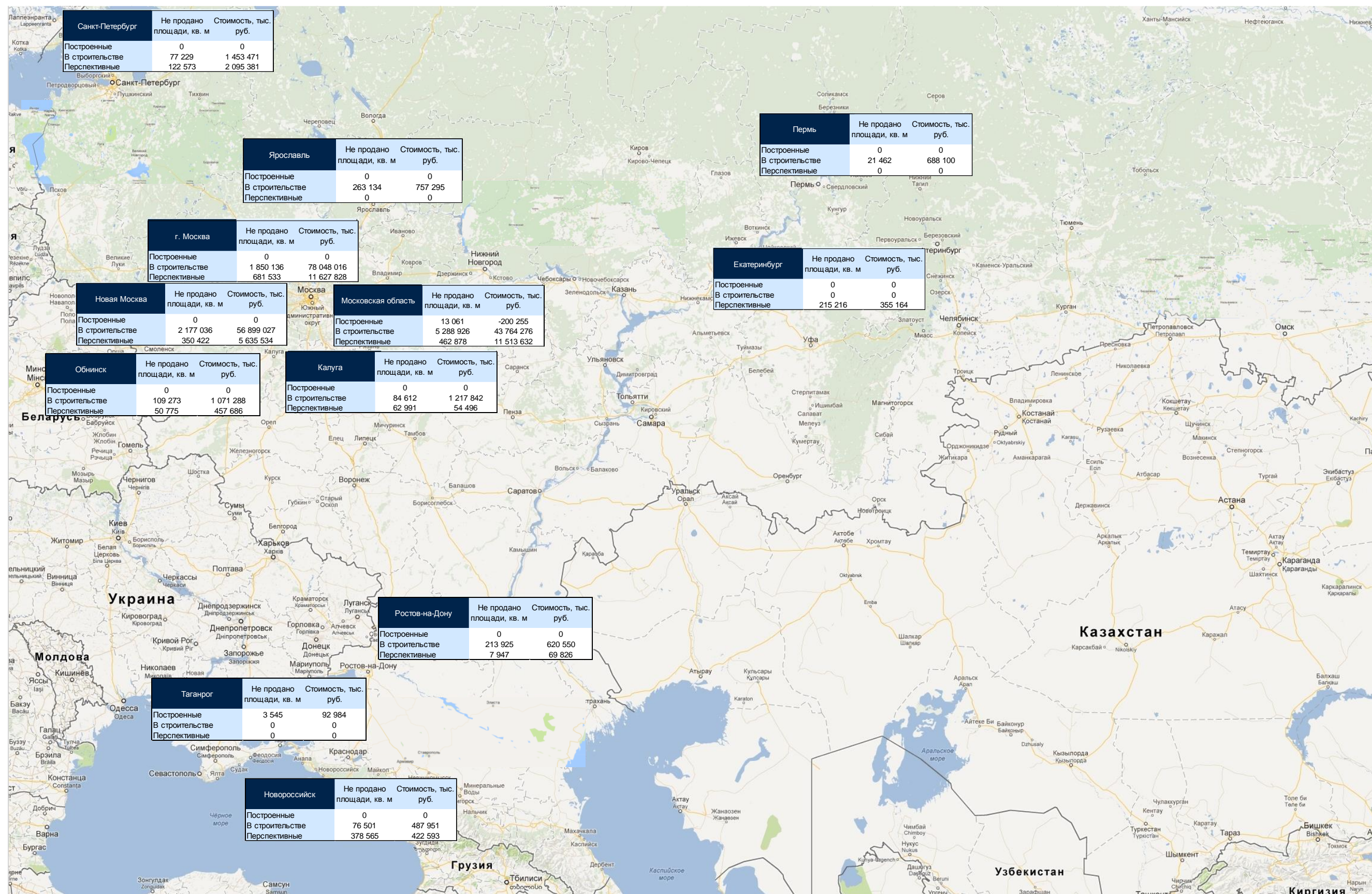
Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости (доля ПИК) составляет 18 805 539 кв. м; непроданная на дату оценки площадь (доля ПИК) – 12 511 740 кв. м. Разница в 6 293 799 кв. м представляет собой проданные площади в построенных и находящихся в стадии строительства на дату оценки проектах в Москве, Московской области и регионах.

Объектам девелопмента соответствуют 3 091,8 га, включая 15,9 га – объекты, завершенные строительством и частично проданные, 1 871,1 га – объекты в процессе развития, 1 204,8 га – объекты для будущего развития:



- 74 объекта представляют собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей рыночной стоимостью 212 025 164 000 рублей;
- 1 объект является административно-складским комплексом рыночной стоимостью 497 070 000 рублей.
- 8 земельных участков общей рыночной стоимостью 4 610 447 000 рублей относятся к земельному фонду, не предполагаемому на дату оценки к комплексному развитию.
- 25 объектов расположены в Москве, 4 - в Новой Москве, 33 – в Московской области, 21 – в регионах РФ.

География и инфографика проектов предоставлена ниже:



2.4. Допущения и источники информации

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 и учитывая нашу осведомленность относительно объектов и содержания доступных нам отчетов, мы полагаем, что данные допущения являются обоснованными. Тем не менее, в случае если какое-либо допущение будет некорректным, то результаты оценки должны быть пересмотрены.

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, исходно-разрешительная документация, графики строительства, сроки завершения проектов, невыполненные законодательные обязательства и планировочные решения, были предоставлены Клиентом и являются актуальными.

Наша оценка основывалась на следующих допущениях:

- Договоры аренды на земельные участки будут продлены по окончании срока аренды – преимущественное право пролонгации аренды принадлежит текущему арендатору согласно законодательству Российской Федерации;
- Все документы получены и предоставлены на законных основаниях и в надлежащие сроки;
- Объекты исключают наличие каких-либо прав на разработку полезных ископаемых;
- 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;
- 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;
- Там, где Клиент планирует приобретение права долгосрочной аренды или собственности на земельный участок, или здания 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;
- 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;
- 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.
- 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.

2.5. Оцениваемые имущественные права и арендные отношения

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.

В ходе оценки Объектов мы не производили проверки и, соответственно, не несем ответственности по юридическим аспектам оцениваемого имущества, включая титул и наличие закладных.

Мы проводили оценку 100% доли прав владения каждым Объектом на дату оценки, в случае если не указано иное.

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.

Российское законодательство позволяет владельцу здания выкупить право собственности на земельный участок под данным зданием из муниципальной или федеральной собственности.

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.

Также в отношении 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.

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.

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, или же 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.

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.

2.6. Городское планирование

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.

Кроме того, 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. Определение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлено в п. 3.4. Международных Стандартов Оценки 1 (IVS 1): «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».

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».

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.

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.

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 завершенное строительство.

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.

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.

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.

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.

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.

Согласно действующим законодательным и строительным нормам, государственные органы и другие авторизированные организации имеют право проводить инспекции, как существующих объектов, так и объектов в процессе развития.

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.

2.7. Анализ технического состояния

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.

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.

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.

2.8. Охрана окружающей среды

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.

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.

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.

2.9. Машины и оборудование

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.

2.10. Инспекции, площади и замеры

В период с 11 по 30 января 2017 года:

- Объекты портфеля недвижимости, расположенные в Москве, Новой Москве и Московской области были проинспектированы специалистами отдела оценки «Кушман энд Вэйкфилд»: Олегом Такоевым (старшим директором отдела оценки), Полиной Митиной (старшим директором отдела оценки), Анной Сорокиной (старшим директором отдела оценки), Александрой Авдониной (директором отдела оценки), Антоном Калистратовым (директором отдела оценки), Сергеем Кузнецовым (консультантом, финансовым аналитиком отдела оценки).
- Клиент предоставил информацию и комментарии по изменениям в отношении всех проектов портфеля Объектов, имевшим место быть с даты последней оценки (31.12.2015).

Целью нашего осмотра было удостовериться в существовании объектов оценки и получение общего понимания. Мы не проводили никакие собственные исследования или измерения, а полностью полагались на сведения, предоставленные Клиентом. Мы исходили из того, что предоставленные сведения являются верными и рассчитанными на основании норм, применяемых на местном рынке недвижимости.

2.11. Основные принципы

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.

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.

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.

2.12. Специальные допущения, оговорки и отступления

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

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.

2.13. Раскрытие

Члены Королевского Института Сертифицированных Оценщиков, подписывающие данный Отчет, также являются подписантами результатов оценки по состоянию на 31.12.2012, на 31.12.2013, на 31.12.2014 и на 31.12.2015.

«Кушман энд Вэйкфилд» проводил работу по оценке Объектов недвижимости для аналогичных целей по заданию Клиента по состоянию на 31.12.2012, на 31.12.2013, на 31.12.2014 и на 31.12.2015.

Мы сообщаем, что в течение прошедшего финансового года между «Кушман энд Вэйкфилд» и Клиентом были подписаны Задания на оценку для внутренних целей нескольких объектов недвижимости. Мы подтверждаем, что менее 5% годовых доходов компании получены в рамках данных контрактов.

2.14. Рыночная стоимость

По нашему мнению рыночная стоимость имущественных прав, прав собственности и аренды Объектов на дату оценки, 31 декабря 2016 г., с учетом округления, составляет: 217 132 681 000 руб.

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 = 60,6569 руб.

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.

2.15. Агрегированная стоимость

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:

217 132 681 000 рублей

Или

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	4	15,91	16 606	-107 271	-1 770 000
Объекты в процессе развития	55	1871,11	10 162 233	185 007 814	2 985 710 000
Объекты для будущего развития	24	1204,75	2 332 900	32 232 138	523 200 466
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	83	3 091,778	12 511 740	217 132 681	3 507 140 466

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	25	313	2 531 669	89 675 843	1 470 220 000
Объекты в Новой Москве	4	487	2 527 457	62 534 561	1 030 960 000
Объекты в Московской Области	33	2 117	5 764 865	55 077 652	843 669 466
Регионы	21	175	1 687 748	9 844 625	162 291 000
Калуга	4	17	147 603	1 272 337	20 980 000
Обнинск	4	24	160 048	1 528 973	25 210 000
Нижний Новгород	0	0	0	0	0
Ижевск	0	0	0	0	0
Калининград	0	0	0	0	0
Екатеринбург	1	20	215 216	355 164	5 860 000
Новороссийск	2	46	455 066	910 544	15 010 000
Ростов-на-Дону	4	16	221 872	690 376	11 381 000
Таганрог	1	4	3 545	92 984	1 530 000
Санкт-Петербург	2	16	199 802	3 548 851	58 500 000
Пермь	2	7	21 462	688 100	11 340 000
Санкт-Петербург	0	0	0	0	0
Ярославль	1	25	263 134	757 295	12 480 000
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	83	3 092	12 511 740	217 132 681	3 507 140 466

2.16. Подтверждение независимости

Лица, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Ни «Кушман энд Вэйкфилд», никто 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.
- 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.
- 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.
- Анализ и Отчет были выполнены в соответствии с требованиями российских стандартов оценки, и на основании нашего опыта оценки.

- В процессе сбора, анализа данных и проведения расчетов ни одно лицо не оказывало давления на Исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.

2.17. Конфиденциальность

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 «Кушман энд Вэйкфилд».

«Кушман энд Вэйкфилд» не несет никакой ответственности за использование Отчета при нарушении условий данного раздела.

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.Riabokobyлко@eur.cushwake.com

Константин Лебедев, MRICS, CCIM, ASA, ROO
Партнер
Глава отдела оценки
Тел: +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

3. Процедура оценки

3.1. Методология оценки

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 (доля 30%); (3) Московская область, г. Балашиха, ЖК Озерный; (4) г. Ростов-на-Дону, Тельмана; (5) Московская область, Люберецкий район, г. Лыткарино; (6) Московская область, Люберецкий район, дп. Токарево; (7) Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково; (8) Московская область, Люберецкий район, дп. Красково; (9) Московская область, Балашихинский район, д. Новая, микрорайон Сакраменто. Тем не менее, мы принимали во внимание и сопоставляли результаты Доходного подхода с результатами Сравнительного подхода там, где это было возможно.

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, Затратного и Доходного подходов, и их применение на российском рынке представлено ниже.

Затратный подход

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.

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.

В силу вышеуказанных причин, оцениваемые объекты нельзя отнести к специальным зданиям и, поэтому, затратный подход не применим для целей настоящей оценки.

Сравнительный подход

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

- 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;
- 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;

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

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.

Объем завершенных сделок во всех сегментах российского рынка недвижимости достаточно низок. Как подчеркнуто выше: 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.

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.

Ввиду вышесказанного, в большинстве случаев мы не использовали Сравнительный подход.

3.2. Основные допущения сравнительного подхода

Таблица 2

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.
Местоположение	Поправка на местоположение (под которым подразумевается удаленность от центра города или ближайшего регионального центра) необходима, когда окружение объектов-аналогов отличается от объекта оценки.
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).
Категория, разрешенное использование	Поправка отражает влияние категории и разрешенного использования земельных участков-аналогов на формирование их стоимости.
Оцениваемые права	имущественные С точки зрения потенциальных покупателей, земельные участки, в отношении которых оформлены права собственности, являются более предпочтительными, нежели земельные участки, находящиеся в аренде.
Коммуникации и условия (ТУ)	технические Поправка отражает наличие коммуникаций на участке и возможность их подключения.

Состояние рынка	На данный момент на рынке земельных участков потенциальный покупатель, как правило, запрашивает 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 Кушман энд Вэйкфилд, а также другими участниками рынка). Поэтому, в случае, если объекты-аналоги представляют собой текущие предложения по продаже на дату оценки, мы применяли соответствующую корректировку.
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.

Доходный подход

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

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.

Для определения рыночной ставки дисконтирования мы опирались на текущую рыночную ситуацию и учитывали ожидания инвесторов.

3.3. Основные допущения доходного подхода

Таблица 3

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.
Сроки строительства	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. 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.

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.

Цены продаж 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.
Мы использовали средние цены продаж в большинстве случаев. Также мы применяли ежегодный рост цен, предполагая, что разумный собственник будет поддерживать платежеспособный спрос.

График продаж 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 среднем) в течение полугода после завершения строительства. Продажа парковочных мест происходит значительно медленнее продаж жилых помещений.
Офисные и торговые площади выставлены на продажу ближе к завершению строительства Объектов и окончательно распроданы после ввода Объектов в эксплуатацию.

Индексация В расчётах, в зависимости от проекта, был использован один из двух следующих прогнозов роста цен на строительство:

Индексация-1		Индексация-2	
Год	Индекс	Год	Индекс
2016	7.5%	2016	5.4%
2017	5.6%	2017	5.1%
2018	5.2%	2018	4.8%
2019-2033	5.1%	2019-2033	4.8%

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

Индексация-1		Индексация-2	
Год	Индекс	Год	Индекс
2016	7.5%	2016	5.4%
2017	5.6%	2017	5.1%
2018	5.2%	2018	4.8%
2019-2033	5.1%	2019-2033	4.8%

НДС В настоящее время ставка НДС, введенная в 2004 г. в России, составляет 18%. Расчет НДС зависит от схемы реализации объекта.

Заемное финансирование	В модели не учитывается заемное финансирование.
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.
Ставки дисконтирования	<p>Ставка дисконтирования представляет собой ставку дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей.</p> <p>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.</p> <p>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 разумные ставки дисконтирования, которые отражают риск и требуемую норму доходности для такой недвижимости, как оцениваемые Объекты.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:</p> $r = r_f + r_i + r_m + r_l$ <p>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-26, Россия-28, Россия-30 (http://rusbonds.ru). Эффективная доходность данных облигаций варьировалась на 06.01.2017 (последний день первой недели торгов 2017 г.) от 0,815% до 4,939%. Для каждого объекта в качестве безрисковой ставки была использована средняя эффективная доходность bid/ask, соответствующая по дате погашения дате окончания строительства объекта.</p> <p>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.</p> <p>Риск управления (r_m): 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.</p>

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

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

, где:

R_f – безрисковая ставка Россия-2017;

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:

Ставка дисконтирования

Безрисковая ставка с учетом странового риска

Russia 17	2017	1,45%
Russia 18	2018	1,68%
Russia 19	2019	2,41%
Russia 20	2020	2,82%
Russia 22	2022	3,44%
Russia 23	2023	3,68%
Russia 28	2028	4,59%
Russia 30	2030	2,40%

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	1,43%
Москва и МО, >= 10 га	24 months	2,83%
Другие регионы, < 10 га	18 months	2,13%
Другие регионы, >= 10 га	36 months	4,22%

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	0,00%
2017	1,00%
2018	1,50%
2019	2,00%
2020	2,50%
2021	3,00%
2022	3,50%
2023	4,00%
2024	4,50%
2025	5,00%

Сводная таблица ставок дисконтирования	Ставок	
	Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования -Итого
	Завершенные строительством и частично проданные	11,0%
	Москва	NA
	Новая Москва	NA
	Московская область	9,5%
	Регионы	12,2%
	Объекты в процессе развития	18,5%
	Москва	16,7%
	Новая Москва	19,1%
	Московская область	18,7%
	Регионы	19,6%
	Объекты для будущего развития	23,1%
	Москва	22,7%
	Новая Москва	23,7%
	Московская область	21,5%
	Регионы	24,2%

Объекта недвижимости: Портфеля объектов недвижимости, состоящего из 83 проектов, расположенных в Москве, Московской Области и регионах РФ

Подготовлен для: ПАО «Группа Компаний ПИК»

3.4. Сводная таблица результатов²

Объект	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу всего, кв.м.	Паринг на продажу всего, шт.	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паринг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площад, доля ПИК, кв.м.	Не продано паринга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Начало проектирования	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общая бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за кв.м.	Средняя цена продажи паринга, с НДС, руб. за шт.	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, Высокосветский пр-д, вл. 5	11	14,3458	130 600	750	130 600	750	130 600	750	01.01.2017	31.12.2019	01.01.2017	12.31.2020	16,96%	12 302 133	9 941 274	76 120	139 893	400	6 383 091	48 875	105 230 000	806
г. Москва, БСДЗ ул. Куусинена, вл. 12	8	13,742	72 000	600	70 572	600	70 572	600	01.04.2018	31.12.2020	01.01.2017	12.31.2020	19,25%	7 730 862	7 729 366	109 539	148 163	250	775 054	1 816	16 070 000	208
г. Москва, Варшавское ш., вл. 141 - Корпидные вышки	8	4,883	66 721	300	66 721	300	66 721	300	01.01.2017	31.12.2020	01.01.2017	12.31.2019	14,45%	5 940 189	3 774 379	57 751	127 671	450	4 521 988	69 190	74 550 000	1 141
г. Москва, Варшавское ш., вл. 141	10	8,8673	138 099	997	134 609	997	134 609	997	01.01.2017	31.12.2018	01.01.2017	12.31.2018	11,02%	11 260 878	2 700 593	77 659	149 949	600	3 240 752	93 192	53 430 000	1 536
г. Москва, СДЮС-р, Спальниковская станица, вл. 35	13	13,9918	403 344	4 095	373 377	4 095	373 377	4 095	01.01.2017	31.12.2020	01.01.2017	12.31.2020	17,01%	40 333 637	20 672 229	98 321	162 470	629	16 169 890	31 804	266 580 000	855
г. Москва, Наманганский пр-д, вл. 5а, вл. 11	1	15	59 176	688	59 176	688	59 176	688	01.01.2018	31.12.2022	01.01.2017	12.31.2021	18,25%	4 115 807	5 248 368	88 691	175 151	750	2 593 782	43 821	42 740 000	723
г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48	1	19,89	276 645	2 250	174 560	2 250	174 560	2 250	01.10.2018	31.03.2027	01.01.2017	12.31.2027	25,07%	18 481 700	18 664 359	106 922	160 000	1 200	2 706 010	15 502	44 610 000	256
г. Москва, Мещерский м-с (Боровское шоссе, вл. 2)	28	31,1153	435 550	4 750	389 750	4 850	287 004	4 750	01.01.2017	31.12.2019	01.01.2017	12.31.2024	12,36%	26 852 950	22 917 297	79 857	32 227	1 800	9 536 207	33 227	157 220 000	548
г. Москва, Препетский Вл, вл. 21	1	2,5296	14 544	74	14 544	74	14 544	74	01.01.2017	31.12.2018	01.01.2017	12.31.2019	14,84%	2 169 923	1 381 545	96 343	189 691	1 800	1 211 396	19 970	19 970 000	1 392
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20	16	8,4122	380 000	2 391	385 503	2 348	173 424	2 348	01.01.2017	31.12.2020	01.01.2017	12.31.2020	18,17%	33 999 884	40 025 972	115 474	184 862	1 507	8 024 341	46 270	132 390 000	763
г. Москва, ул. Вавилова, вл. 4	1	1,626	35 209	370	35 209	370	24 856	370	01.01.2017	31.12.2019	01.01.2017	12.31.2019	14,84%	6 046 161	3 991 955	199 155	251 336	2 600	3 238 116	130 277	53 380 000	2 148
г. Москва, ул. Маршала Захарова, вл. 7	1	1,7	46 200	444	46 200	444	13 156	444	01.01.2017	31.12.2018	01.01.2017	12.31.2018	11,60%	6 365 547	1 260 673	95 822	158 468	1 000	1 016 028	77 227	16 750 000	1 273
г. Москва, ул. Железная, вл. 14	6	17,1077	241 205	2 516	154 699	2 516	154 699	2 516	01.07.2017	31.12.2021	01.01.2017	12.31.2024	21,46%	15 855 900	15 855 735	102 494	131 489	451	2 846 953	18 403	46 940 000	303
г. Москва, ул. Черниковского, вл. 19	6	7,6181	83 921	698	83 921	698	73 498	698	01.01.2017	31.12.2022	01.01.2017	12.31.2020	14,84%	11 129 391	7 995 738	110 289	171 866	1 000	5 968 707	82 229	98 400 000	1 357
г. Москва, ул. Полюстрово	1	18,7028	253 052	1 750	253 052	1 750	253 052	1 750	01.04.2017	31.12.2026	01.01.2017	09.30.2026	22,28%	24 325 948	23 076 019	123 016	3 702 620	1 000	3 702 620	81 040 000	241	
г. Москва, ул. Рыбинова, вл. 22	1	18,7028	253 052	1 750	253 052	1 750	253 052	1 750	01.04.2017	31.12.2026	01.01.2017	09.30.2026	22,28%	24 325 948	23 076 019	123 016	3 702 620	1 000	3 702 620	81 040 000	241	
г. Москва Бутыно	2	19,6331	30 240	341	30 240	341	29 546	341	01.01.2017	31.12.2021	01.01.2017	06.30.2018	17,55%	2 832 407	2 414 704	81 738	88 408	Паринг не для реализации	739 477	25 028	12 190 000	413
г. Москва Замосквор.	1	17,8653	268 387	1 811	163 283	1 811	163 283	1 811	01.01.2017	31.12.2021	01.01.2017	12.31.2019	17,12%	17 325 823	12 499 847	75 627	94 917	Паринг не для реализации	1 421 689	1 421 689	23 440 000	142
г. Москва Люблино	1	4,8544	100 159	586	100 159	586	84 094	586	01.01.2017	31.12.2019	01.01.2017	09.30.2019	16,05%	8 523 504	6 208 184	73 824	114 289	Паринг не для реализации	3 035 111	36 092	50 040 000	595
г. Москва Мосфильмовский	1	8,47	35 831	340	32 592	340	15 546	340	01.01.2017	31.12.2020	01.01.2017	09.30.2019	16,55%	5 107 071	1 619 422	104 171	187 572	Паринг не для реализации	1 252 659	80 578	20 650 000	1 328
г. Москва Пет-1	2	8,9904	160 006	1 888	159 933	1 888	115 907	1 888	01.01.2017	31.03.2021	01.01.2017	06.30.2020	15,54%	13 950 953	11 039 242	95 245	158 861	1 100	6 547 095	56 486	107 940 000	921
г. Москва Полюстрово	2	13,8143	242 026	1 212	187 435	1 212	163 347	1 212	01.07.2017	31.12.2020	01.01.2017	09.30.2020	19,85%	16 455 185	15 770 104	109 199	109 199	1 100	1 536 621	95 376	25 310 000	153
г. Москва Северный	3	19,730653	150 406	660	150 406	660	76 477	660	01.01.2017	31.12.2018	01.01.2017	12.31.2018	16,32%	6 680 596	5 670 919	74 152	93 150	1 100	1 587 699	20 761	26 180 000	342
г. Москва С.Гаровутинский	1	1,91	29 530	300	28 650	300	24 5	300	01.10.2017	30.06.2020	01.01.2017	09.30.2019	20,55%	3 267 261	3 212 528	112 116	169 302	850	900 120	31 418	14 840 000	518
г. Москва Щербинки	2	14,0714	10 795	100	10 795	100	10 795	100	01.01.2017	31.03.2019	01.01.2017	12.31.2018	12,98%	775 207	775 207	775 207	78 042	Паринг отсутствует	23 370	23 370	1 390 000	34
Общая стоимость		313,46	3 666 957	28 820	3 221 749	27 822	2 531 649	28 820						303 923 935	234 488 086				89 675 843		1 470 228 000	34
Новая Москва																						
НМ, с. Садовое	23	117,971	1 444 899	9 715	1 444 899	9 715	1 409 981	9 715	01.01.2017	31.12.2025	01.01.2017	12.31.2028	11,22%	103 451 954	95 371 561	63 440	105 163	800	38 251 409	27 125	630 620 000	447
НМ, г. Москва, пос.д. Солонское (Коммунарка)	101	127,79	1 189 920	7 950	1 082 482	7 950	739 291	7 950	01.01.2017	31.12.2025	01.01.2017	12.31.2026	0,00%	76 843 242	51 112 103	69 137	106 876	400	17 569 766	23 766	289 640 000	392
НМ, Сергиево	2	85,022	350 422	300	350 422	300	350 422	300	01.04.2017	31.12.2023	01.01.2017	06.30.2025	23,66%	20 241 945	20 088 346	57 326	85 575	1 100	5 635 534	37 326	92 910 000	265
НМ, Солнечно	8	15,9	570 957	2 631	568 128	2 631	2 762	2 631	01.01.2017	30.06.2018	01.01.2017	06.30.2019	13,40%	29 747 351	23 710 063	85 371	114 640	850	1 077 853	11 640	19 770 000	640
Общая стоимость		386,68	3 556 197	20 596	3 245 931	20 596	2 527 457	20 596						230 284 497	168 942 073				62 534 561		1 030 968 000	
Московская Область																						
об. г. Балашиха, ЖК Старый	10	60,05	377 805	2 211	375 109	2 211	375 109	2 211	01.04.2017	31.12.2025	01.01.2017	12.31.2024	21,70%	27 242 303	26 642 278	70 972	84 717	350	3 367 349	8 977	55 510 000	148
об. г. Додолев, ул. Ногина - ул. Первомайская	5	1,88	49 465	-	49 045	-	48 464	-	01.01.2017	31.12.2027	01.01.2017	12.31.2028	24,65%	2 564 090	2 268 098	47 109	70 000	350	282 581	5 831	4 660 000	76
об. г. Дмитров, ул. Вересковая	9	1,2322	46 236	-	42 020	-	42 020	-	01.01.2017	31.03.2017	01.01.2017	09.30.2017	8,50%	1 679 102	1 453	487	39 000	350	1 144 145	38 994	1 880 000	642
об. г. Дмитров, ул. Мадания-2	1	1	8 161	-	8 161	-	8 161	-	01.01.2018	31.12.2018	01.06.1900	12.31.2016	13,37%	298 647	-	-	50 000	350	352 923	43 248	5 820 000	713
об. г. Железнодорож., мкр. Опытное поле, владение 10/2	1	14,8737	217 114	534	190 139	534	107 915	534	01.01.2017	31.12.2019	01.01.2017	12.31.2020	20,10%	14 171 071	8 499 784	78 764	98 178	600	2 833 863	26 260	46 720 000	423
об. г. Люберецки, впава	6	19,6541	263 500	300	263 500	300	263 500	300	01.04.2017	31.12.2023	01.01.2017	03.31.2024	21,85%	16 434 029	14 962 177	56 782	89 186	250	4 077 851	11 474	67 310 000	255
об. г. Мытищи, р-н Ярославский	83	112,11	1 263 267	12 076	1 085 880	12 076	405 825	12 076	01.01.2017	30.09.2028	01.01.2017	12.31.2027	19,56%	69 319 421	34 643 140	85 365	81 377	433	1 742 833	4 295	28 730 000	71
об. г. Химки, Звезда России	13	13,4398	190 385	150	129 688	150	56 497	150	01													

Предварительный отчет №83801/S510/OP- 216893 об оценке рыночной стоимости

Портфеля объектов недвижимости, состоящего из 83 проектов, расположенных в Москве, Московской Области и регионах РФ

Подготовлен для: ПАО «Группа Компаний ПИК»

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 площад, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Начало проектирования	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/комнатных помещений, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена продажи паркинга, с НДС, руб. за шт.	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																						
рег. г. Калуга, Правобережье, ул. 8, уч. 9	5	7,3884	62 568	100	62 568	100	61 239	100	<01.01.2017	31.12.2021	<01.01.2017	12.31.2021	17,65%	2 337 895	1 866 579	30 480	45 626	250	591 299	9 656	9 750 000	159
рег. г. Калуга, Сиреневый бульвар	3	2,5874	17 157	-	17 157	-	10 858	-	31.12.2019	01.00.1900	12.31.2018	12.31.2018	17,14%	635 528	322 156	29 669	40 142	250	117 908	10 859	1 940 000	179
рег. г. Калуга, ул. Болотникова	2	1,5915	19 574	86	19 574	86	12 514	77	31.12.2018	01.00.1900	12.31.2018	12.31.2018	15,31%	946 333	257 210	20 554	58 706	650	508 635	40 645	8 390 000	670
рег. г. Калуга, ул. Ермоловская	4	5	62 991	-	62 991	-	62 991	-	01.04.2017	31.12.2020	01.00.1900	12.31.2019	20,29%	2 267 440	2 195 750	34 858	40 039	650	54 496	865	900 000	14
Общая стоимость (Калуга)	16,37	162 290	162 290	186	162 290	186	147 603	173						6 187 196	4 641 695			1 272 337		20 980 000		
Обнинск																						
рег. г. Обнинск, ул. Курчатова	8	4,046	59 775	500	50 775	500	50 775	500	01.04.2017	31.12.2021	<01.01.2017	12.31.2021	23,08%	2 553 553	2 340 909	46 104	57 604	500	457 686	9 014	7 550 000	149
рег. г. Обнинск, мкр. 38 (Дом ВМФ)	1	0,59	10 219	-	10 219	-	3 686	-	<01.01.2017	31.12.2018	<01.01.2017	12.31.2018	15,31%	439 513	177 486	48 154	60 979	500	31 233	1 900 000	515	
рег. г. Обнинск, мкр. 55	14	11,8	153 766	103	142 385	103	17 065	77	<01.01.2017	31.12.2018	<01.01.2017	12.31.2018	16,59%	6 251 814	808 893	47 400	56 970	500	333 025	19 515	5 490 000	322
рег. г. Обнинск, мкр. 55, Пявота	10	7,39	104 832	300	89 083	300	88 522	300	<01.01.2017	31.12.2021	<01.01.2017	12.31.2021	20,72%	4 010 349	3 820 613	43 160	53 709	400	623 142	7 039	10 270 000	116
Общая стоимость (Обнинск)	23,81	328 592	328 592	903	292 462	903	180 948	877						13 355 228	7 147 901			1 528 973		25 210 000		
Общая стоимость (Калуга, Обнинск)	40	490 882	490 882	484 732	454 732	484 732	307 651	484 732										2 801 310		46 190 000		
Екатеринбург																						
рег. г. Екатеринбург, Уралмаш	2	19,7615	250 958	750	215 216	750	215 216	750	01.10.2017	31.12.2025	01.01.2017	12.31.2025	26,99%	11 086 543	11 086 543	-	61 929	Паркинг не для реализации	355 164	1 650	5 860 000	27
Общая стоимость (Екатеринбург)	19,76	250 958	250 958	750	215 216	750	215 216	750						11 086 543	11 086 543			355 164		5 860 000		
Новоросси́ск																						
рег. г. Новоросси́ск, мкр. 16	28	14,62	181 860	190	168 638	122	76 501	120	<01.01.2017	31.12.2023	<01.01.2017	12.31.2021	21,31%	6 446 841	2 467 466	32 254	41 860	350	487 951	6 378	8 040 000	105
рег. г. Новоросси́ск, мкр. 17, мкр. Южный берег	6	31,6871	378 565	-	378 565	-	378 565	-	01.07.2017	31.12.2022	<01.01.2017	12.31.2021	23,92%	14 337 543	13 222 165	34 927	44 010	350	422 593	1 116	6 970 000	18
Общая стоимость (Новоросси́ск)	46,31	560 425	560 425	190	547 193	122	455 066	120						20 784 384	15 689 631			810 544		15 010 000		
Общая стоимость (Краснодар, Новоросси́ск)	66,07	811 383	811 383	940	762 409	872	670 282	870										1 265 708		20 870 000		
Ростов-на-Дону																						
рег. г. Ростов-на-Дону, Анисайский р-н, ЖК Норд	22	15,2457	255 724	698	255 724	698	194 127	698	<01.01.2017	31.12.2025	<01.01.2017	12.31.2023	21,39%	9 439 656	6 306 372	32 486	41 484	350	537 380	2 768	8 860 000	46
рег. г. Ростов-на-Дону, Арвинский р-н, мкр. Долиновский - ул. Солженицын (2 с/к)	1	0,69	20 089	176	20 089	176	19 798	176	<01.01.2017	31.12.2020	<01.01.2017	12.31.2019	17,54%	1 305 611	822 869	41 563	45 000	600	83 170	4 201	1 370 000	69
рег. г. Ростов-на-Дону, Кировский р-н, пр. Соколова 86	1	0,2	7 947	55	7 947	55	7 947	55	01.01.2019	31.12.2022	00.01.1900	12.31.2021	20,95%	388 254	321 215	40 421	60 000	750	56 421	7 100	930 000	117
рег. г. Ростов-на-Дону, Титовка	39	0,0778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Общая стоимость (Ростов-на-Дону)	16,21	283 759	283 759	929	283 759	929	221 872	929						11 133 820	7 489 446			690 376		11 381 000		
Таганрог																						
рег. г. Таганрог, мкр. У А "Русское поле", ул. С. Шако	8	4,4	68 896	-	22 117	-	3 545	-	<01.01.2017	31.12.2017	00.01.1900	12.31.2016	12,22%	-	-	-	28 000	750	92 984	26 227	1 530 000	422
Общая стоимость (Таганрог)	4,40	68 896	68 896	-	22 117	-	3 545	-						-	-			92 984		1 530 000		
Общая стоимость (Ростов-на-Дону, Таганрог)	21	352 655	352 655	305 876	305 876	305 876	225 417	305 876										783 360		12 911 000		
Санкт-Петербург																						
рег. г. Санкт-Петербург, Димитровский, вл. 15	3	4,2818	83 046	419	77 229	419	77 229	419	01.01.2018	30.06.2021	<01.01.2017	12.31.2021	20,71%	6 184 431	4 760 712	61 644	96 000	700	1 453 471	18 820	23 960 000	310
рег. г. Санкт-Петербург, Заводская	12	11,6119	148 623	818	122 573	818	122 573	818	01.10.2017	31.12.2021	01.04.2017	12.31.2021	22,21%	8 831 260	7 424 208	60 570	90 359	350	2 095 381	17 095	34 540 000	282
Общая стоимость (Санкт-Петербург)	15,89	231 670	231 670	1 237	199 802	1 237	199 802	1 237						15 015 691	12 184 921			3 548 851		58 500 000		
Пермь																						
рег. г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ж/р-н Иза	12	6,42	115 938	30	115 938	30	18 658	30	<01.01.2017	31.12.2020	<01.01.2017	12.31.2018	14,91%	4 241 191	380 871	20 413	45 890	300	502 327	26 923	8 280 000	444
рег. г. Пермь, Свердловский р-н, ул. 25 Октября	1	0,47	19 318	70	15 249	52	3 804	15	<01.01.2017	01.01.2018	<01.01.2017	09.30.2017	15,58%	835 535	1 631	582	60 000	600	185 773	66 257	3 060 000	1 091
Общая стоимость (Пермь)	6,89	135 256	135 256	100	131 186	82	22 462	45						5 076 726	382 502			688 100		11 340 000		
Ярославль																						
рег. г. Ярославль, мкр. 1, мкр. Сокол (Фрунзенский район)	21	24,83	264 793	900	264 793	900	263 134	900	<01.01.2017	31.12.2024	<01.01.2017	12.31.2025	21,27%	12 855 796	10 993 873	41 780	50 000	330	757 295	2 878	12 480 000	47
Общая стоимость (Ярославль)	24,83	264 793	264 793	900	264 793	900	263 134	900						12 855 796	10 993 873			757 295		12 480 000		
Общая стоимость (Регионы)	174,69	2 286 637	2 286 637	5 195	2 118 818	5 189	1 687 748	5 031						95 395 084	69 577 511			9 844 625		162 291 000		
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	3 091,78	20 825 735	20 825 735	99 693	18 805 539	99 393	12 511 740	92 914			427815			1 200 692 780	864 950 930			217 132 681		3 507 140 466		