



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

Отчет №83801/S510/OP- 314669 об оценке рыночной стоимости

Портфеля объектов недвижимости, состоящего из 79 проектов, расположенных в Москве, Московской Области и регионах РФ

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Исполнитель: ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

Дата оценки: 31.12.2017

Дата составления отчета: 10.04.2018



## 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 .....	9
2.5. Оцениваемые имущественные права и арендные отношения .....	9
2.6. Городское планирование .....	11
2.7. Анализ технического состояния.....	13
2.8. Охрана окружающей среды .....	13
2.9. Машины и оборудование .....	13
2.10. Инспекции, площади и замеры .....	13
2.11. Основные принципы .....	14
2.12. Специальные допущения, оговорки и отступления .....	14
2.13. Раскрытие.....	14
2.14. Рыночная стоимость.....	15
2.15. Агрегированная стоимость.....	16
2.16. Подтверждение независимости .....	17
2.17. Конфиденциальность .....	18
3. Процедура оценки .....	19
3.1. Методология оценки .....	19
3.2. Основные допущения сравнительного подхода.....	20
3.3. Основные допущения доходного подхода .....	21
3.4. Сводная таблица результатов.....	26

## 1. Задание на оценку

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор на оценку № 83801/ S510/ OP- 314669 от 24.01.2018
Порядковый номер отчета	83801/ S510/ OP- 314669
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, бизнес-центр «Дукат Плейс III»</p> <p>ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004</p> <p>ИНН 7705637585</p> <p>КПП 771001001</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» №433-040566/17 от 23 июня 2017 г., срок действия договора с 01.07.2017 по 30.06.2018 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 79 проектов, расположенных в Москве, Московской Области и регионах РФ.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Право собственности в отношении земельных участков и зданий,</li> <li>• Право краткосрочной и долгосрочной аренды в отношении земельных участков, предполагаемых под застройку согласованных проектов,</li> <li>• Установленные права в рамках совместных проектов.</li> </ul>
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	31.12.2017

Срок проведения оценки	С 24.01.2018 по 10.04.2018
Дата составления отчета	10.04.2018
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

10 апреля 2018 г.

ПАО "Группа Компаний ПИК"

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

**Касательно: оценки рыночной стоимости портфеля объектов недвижимости, состоящего из 79 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- 314669 от 24 января 2018 (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 «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 2017 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 79 проектов общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 11 496 866 кв. м, включая:

- 6 проектов общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 29 381 кв. м и общей рыночной стоимостью 2 995 894 000 руб. - завершенные строительством и частично проданные проекты<sup>1</sup>;
- 52 проекта в стадии развития общей непроданной жилой и коммерческой площадью 9 778 264 кв. м, продаваемой Клиентом, и общей рыночной стоимостью 189 726 683 000 руб. – объекты, которые находятся в стадии строительства, либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
- 21 перспективный проект общей непроданной жилой и коммерческой площадью 1 689 221 кв. м, продаваемой Клиентом и общей рыночной стоимостью 32 298 211 000 руб. – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, а также земельный банк, не предполагаемый к развитию.

---

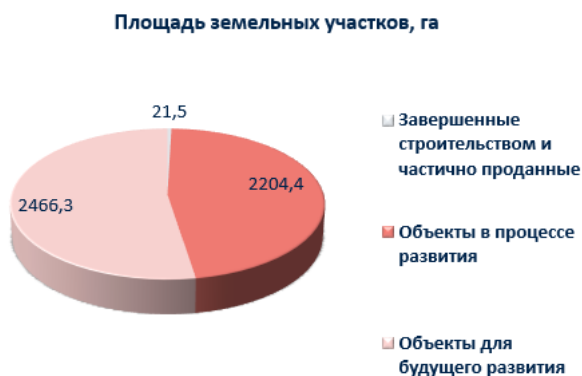
<sup>1</sup> Отрицательная стоимость отражает обязательства перед застройщиком со стороны ПАО «Группа Компаний ПИК» по проекту Катюшки (физически строительство объекта завершено).



Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №2.

Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости (доля ПИК) составляет 16 846 447 кв. м; непроданная на дату оценки площадь (доля ПИК) – 11 496 866 кв. м. Разница в 5 349 581 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 4 692,2 га, включая 21,5 га – объекты, завершенные строительством и частично проданные, 2 204,4 га – объекты в процессе развития, 2 466,2 га – объекты для будущего развития:

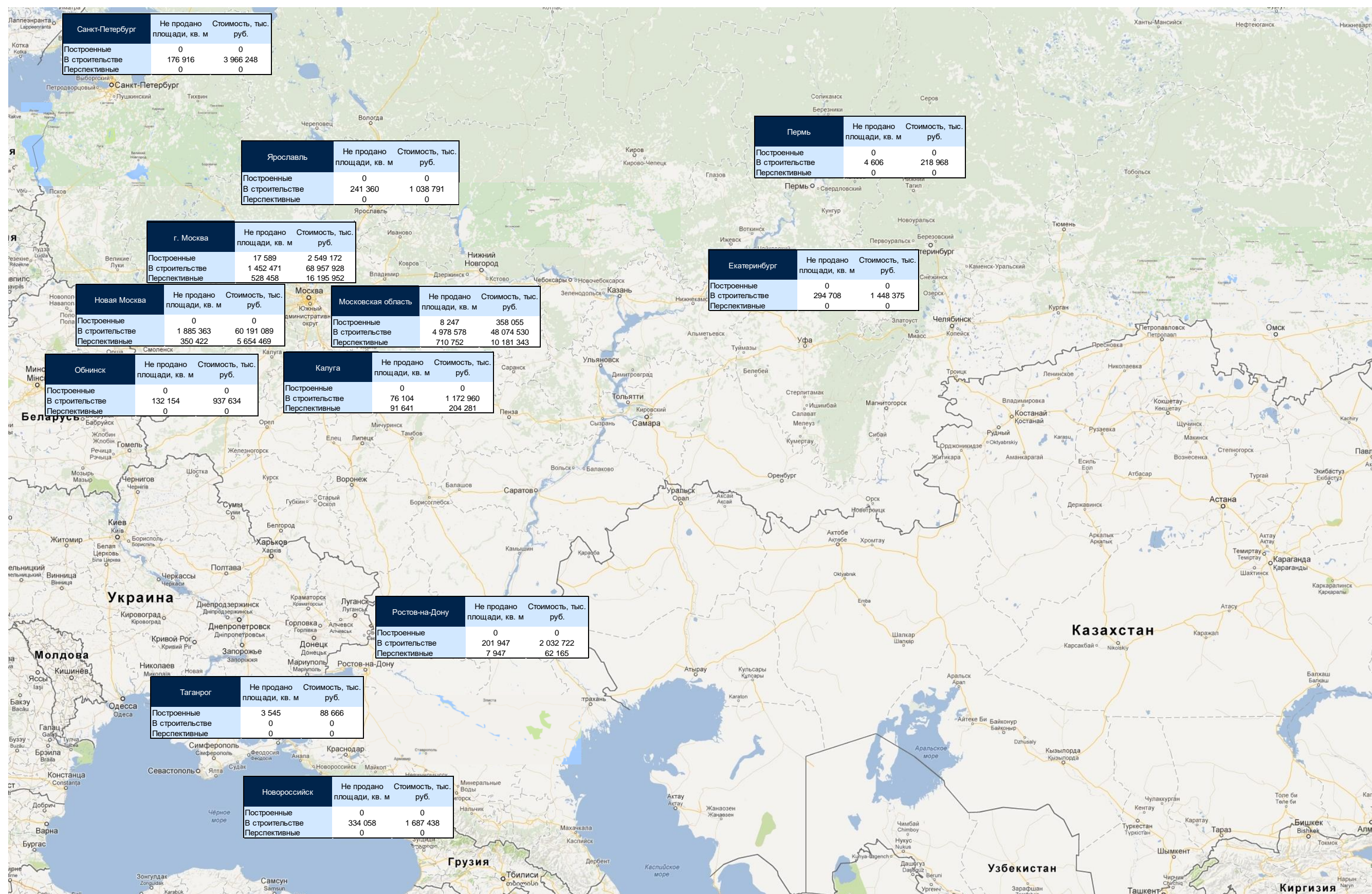


- 62 объекта представляют собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей рыночной стоимостью 216 047 580 000 рублей;
- 1 объект является административно-складским комплексом рыночной стоимостью 497 070 000 рублей.
- 11 земельных участков общей рыночной стоимостью 8 476 138 000 рублей относятся к земельному фонду, не предполагаемому на дату оценки к комплексному развитию.

- 23 объектов расположены в Москве, 4 - в Новой Москве, 32 – в Московской области, 20 – 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 закончить 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 авторизованные 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 1 декабря 2017 по 30 января 2018 года:

- Объекты портфеля недвижимости, расположенные в Москве, Новой Москве и Московской области были проинспектированы специалистами отдела оценки «Кушман энд Вэйкфилд»:

Олегом Такоевым (партнером отдела оценки), Полиной Митиной (старшим директором отдела оценки), Анной Сорокиной (старшим директором отдела оценки), Анастасией Харитоновой (консультантом отдела оценки), Антоном Калистратовым (старшим директором отдела оценки), Сергеем Кузнецовым (старшим 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 (31.12.2016).

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, 31.12.2015 и на 31.12.2016.

«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, 31.12.2015 и на 31.12.2016.

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 2017 г., с учетом округления, составляет: 225 020 788 000 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 = 57,6002 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 2017 г. рыночная стоимость прав собственности и аренды в отношении каждого Объекта представлена в сводной таблице и Приложениях к данному Отчету и составляет:

**225 020 788 000 рублей**

Или

Объект	Количество проектов	Площадь земельного участка, га	Не продано площади ПИК, кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Завершенные строительством и частично проданные	6	21,5	29 381	2 995 894
Объекты в процессе развития	52	2204,4	9 778 264	189 726 683
Объекты для будущего развития	21	2466,3	1 689 221	32 298 211
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>79</b>	<b>4692,2</b>	<b>11 496 866</b>	<b>225 020 788</b>

Или

Объект	Количество проектов	Площадь земельного участка, га	Не продано площади ПИК, кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Объекты в Москве	25	850	2 379 291	94 725 536
Объекты в Новой Москве	2	320	1 855 012	58 823 075
Объекты в Московской Области	32	3 336	5 697 578	58 613 928
Регионы	20	186	1 564 985	12 858 249
Калуга	5	18	167 745	1 377 242
Обнинск	3	23	132 154	937 634
Нижний Новгород	0	0	0	0
Екатеринбург	1	22	294 708	1 448 375
Новороссийск	2	47	334 058	1 687 438
Ростов-на-Дону	4	24	209 893	2 094 888
Таганрог	1	4	3 545	88 666
Санкт-Петербург	2	16	176 916	3 966 248
Пермь	1	6	4 605	218 968
Ярославль	1	25	241 360	1 038 791
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>79</b>	<b>4 692</b>	<b>11 496 866</b>	<b>225 020 788</b>

## 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.Riabokobylko@eur.cushwake.com](mailto:Sergey.Riabokobylko@eur.cushwake.com)

### **Константин Лебедев, MRICS, CCIM, ASA, ROO**

Партнер  
Глава отдела оценки  
Тел: +7 495 797 9600  
[Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com](mailto:Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com)

### **Олег Такоев, MRICS**

Партнер  
Отдел оценки  
Tel: +7 495 797 9600  
[Oleg.Takoev@eur.cushwake.com](mailto:Oleg.Takoev@eur.cushwake.com)

### **Полина Митина**

Старший Директор  
Отдел оценки  
Tel: +7 495 797 9600  
[Polina.Mitina@eur.cushwake.com](mailto:Polina.Mitina@eur.cushwake.com)

### **Сергей Кузнецов**

Финансовый Аналитик  
Отдел оценки  
Tel: +7 495 797 9600  
[Sergey.Kuznetsov@eur.cushwake.com](mailto: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. Балашиха, ЖК Озерный; (3) Московская область, Балашихинский район, д. Новая, микрорайон Сакраменто; (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. Коренево; (8) Московская область, Ленинский район, д. Андреевское; (9) Московская область, Можайский район, д. Дурыкино; (10) Московская область, Клинский район, д. Семеново; (11) Московская область, д. Михайловка, КФХ «Михайловское»; (12) Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково (Искра).

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 имущественные права	С точки зрения потенциальных покупателей, земельные участки, в отношении которых оформлены права собственности, являются более предпочтительными, нежели земельные участки, находящиеся в аренде.
Коммуникации и технические условия (ТУ)	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 Потоков. 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 Потоков 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	<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, предполагая, что разумный собственник будет поддерживать платежеспособный спрос.</p>
График продаж	<p>В большинстве случаев мы использовали наши допущения относительно графиков продаж жилых помещений в составе Объектов.</p> <p>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.</p> <p>Офисные и торговые площади выставлены на продажу ближе к завершению строительства Объектов и окончательно распроданы после ввода Объектов в эксплуатацию.</p>
Индексация	<p>В расчётах был использован прогноз роста цен на строительство равным 4%.</p> <p>Прогноз роста цен на жилые помещения, встроенно-пристроенные нежилые помещения и паркинг также равен 4%.</p>
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»,</p>

---

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-26, Россия-28, Россия-30 (<http://rusbonds.ru>). Эффективная доходность данных облигаций варьировалась на 29.12.2017 (последний день первой недели торгов 2017 г.) от 6,62% до 8,09%. Для каждого объекта в качестве безрисковой ставки была использована средняя эффективная доходность bid/ask, 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 ( $r_m$ ): 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.

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:

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

, где:

$R_f$  – 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 6 до 18 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.

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

---



## Ставка дисконтирования

### Безрисковая ставка с учетом странового риска

	2016	
Russia 17	2017	
Russia 18	2018	6,62%
Russia 19	2019	6,84%
Russia 20	2020	6,98%
	2021	6,98%
Russia 22	2022	7,18%
Russia 23	2023	7,18%
	2024	7,36%
	2025	7,36%
Russia 26	2026	7,64%
	2027	7,64%
Russia 28	2028	7,64%
	2029	7,64%
Russia 30	2030	8,09%
	2031	8,09%

### Инвестиционный риск

Москва (Эконом)	0,50%
Москва (Бизнес)	1,00%
Московская область	2,00%
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	6 months	3,15%
Москва и МО, >= 10 га	12 months	6,21%
Другие регионы, < 10 га	9 months	4,69%
Другие регионы, >= 10 га	18 months	9,17%

### Стадия девелопмента

Площадка не расчищена	3,00%
Нулевой цикл, подготовленная площадка	2,00%
Строительство завершено наполовину	1,00%
Строительство завершено полностью	0,00%

### Документация

Инвестконтракт, постановления	4,00%
Договор аренды земельного участка	3,00%
ГПЗУ	2,00%
Разрешение на строительство	1,00%
Акт госкомиссии	0,00%

Сводная таблица ставок дисконтирования	Ставок	
	Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования -Итого
	<b>Завершенные строительством и частично проданные</b>	<b>12,4%</b>
	Москва	11,6%
	Новая Москва	NA
	Московская область	13,3%
	Регионы	14,6%
	<b>Объекты в процессе развития</b>	<b>17,7%</b>
	Москва	15,4%
	Новая Москва	16,4%
	Московская область	18,2%
	Регионы	20,6%
	<b>Объекты для будущего развития</b>	<b>20,9%</b>
	Москва	18,6%
	Новая Москва	NA
	Московская область	23,9%
	Регионы	21,7%

### 3.4. Сводная таблица результатов<sup>2</sup>

#	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 площади, доля ПИК, кв.м.	Не продано паринга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Начало проектирования	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб	Оставшийся бюджет, тыс. руб	Оставшийся руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена продажи паринга, с НДС, руб. за шт.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей
<b>Москва</b>																					
	г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда	20	289,79	272 968	685	169 951	685	111 730	685	<01.01.2018	31.12.2021	<01.01.2018	09.30.2021	15,49%	13 957 692	8 396 918	75 154	97 461	450	2 493 519	22 317
	г. Москва, ВАО, ул. Куусковская, вл. 12	3	0	72 000	600	72 000	600	72 000	600	01.04.2019	31.12.2022	01.10.2018	12.31.2021	16,63%	7 439 384	7 435 910	103 277	148 201	230	1 450 965	20 152
	г. Москва, Варшавское ш., вл. 141 - Кирпичные выемки	8	4,6853	66 910	300	66 910	300	16 447	300	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2020	13,27%	5 807 862	2 543 430	154 642	158 129	400	524 499	31 890
	г. Москва, Варшавское ш., вл. 141	10	8,8673	138 555	997	134 771	997	4 055	255	<01.01.2018	30.06.2019	<01.01.2018	12.31.2018	11,27%	11 328 926	532 090	131 221	154 607	635	122 316	30 165
	г. Москва, ВДНХ, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	14	33,9918	397 866	3 219	371 462	3 219	233 008	2 525	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2024	15,19%	43 707 530	27 697 469	118 869	171 165	850	12 051 862	51 723
	г. Москва, Высоковольтный пр-д., вл. 5	11	15,7	137 423	674	133 261	674	95 032	674	<01.01.2018	31.12.2026	<01.01.2018	12.31.2020	15,52%	12 130 700	6 566 152	69 094	87 231	500	4 877 231	51 322
	г. Москва, Измайловский пр-д., вл. 5а, вл. 11	1	3,5	58 954	683	58 954	683	58 954	683	01.07.2018	31.12.2022	<01.01.2018	06.30.2021	15,63%	5 622 243	4 737 893	80 366	155 133	750	3 357 761	56 956
	г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк	2	19,89	276 645	2 250	174 560	2 250	174 560	2 250	01.10.2018	31.03.2027	<01.01.2018	06.30.2027	17,29%	18 769 655	18 748 769	107 406	189 700	1 200	7 380 277	42 279
	г. Москва, Мещерский лес (Боровское шоссе, вл. 2)	28	31,1753	431 568	3 659	382 871	3 659	174 514	3 420	<01.01.2018	31.12.2026	<01.01.2018	12.31.2024	14,90%	28 026 958	17 669 644	101 662	123 598	351	5 715 786	32 886
	г. Москва, Пресненский Вал, вл. 21	1	0,1596	14 344	60	14 344	60	8 130	25	<01.01.2018	31.03.2019	<01.01.2018	03.31.2019	13,99%	2 405 269	1 043 090	128 304	226 207	2 300	1 162 766	143 025
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20	15	18,2669	376 328	2 571	269 491	2 571	133 869	1 576	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2021	15,53%	33 447 457	14 803 845	110 585	202 346	1 284	15 054 832	112 459
	г. Москва, Северный	14	201,93	150 761	660	76 850	632	13 938	552	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	12.31.2019	17,15%	5 796 088	2 959 791	212 360	100 800	700	119 867	8 600
	г. Москва, ул. Вавилова, вл. 4	1	1,626	35 209	370	35 209	370	9 560	205	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	12.31.2019	13,99%	5 836 087	1 845 488	193 042	315 172	2 600	1 918 169	200 644
	г. Москва, ул. Красноказарменная, 14А (Петр I)	8	27,642	167 146	1 376	119 498	1 027	96 628	955	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2020	14,57%	12 073 863	9 583 303	99 177	170 146	1 002	6 759 674	69 956
	г. Москва, ул. Маршала Захарова, вл. 7	1	1,7	46 387	444	46 387	444	2 381	2	<01.01.2018	31.12.2018	<01.01.2018	03.31.2019	11,49%	4 954 905	102 330	357 255	42 972	5097	3 575 675	150 025
	г. Москва, ул. Мосфильмовская	1	4,666	37 251	340	17 249	210	11 153	183	<01.01.2018	31.12.2018	<01.01.2018	12.31.2019	12,77%	1 926 644	596 987	53 529	186 131	1 923	2 069 602	185 571
	г. Москва, ул. Поляны, ЖК Столичные поляны	7	14,634	248 086	1 187	168 714	468	141 125	463	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2021	16,22%	15 440 858	14 359 442	101 750	120 712	734	1 790 406	12 687
	г. Москва, ул. Полярная, вл. 25	16	18,8432	253 184	1 750	253 184	1 750	235 744	1 750	<01.01.2018	31.12.2025	<01.01.2018	12.31.2025	15,45%	22 429 583	18 350 700	77 842	134 556	664	9 151 857	38 821
	г. Москва, ул. Цимлянская, ЖК Влюбленно	4	8,13	89 440	477	73 387	401	39 763	351	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2023	14,59%	6 345 059	4 858 646	122 190	144 427	335	1 301 211	32 724
	г. Москва, ул. Черняковского, вл. 19	6	7,6181	80 483	704	80 483	704	20 319	342	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2021	13,74%	11 855 164	5 342 753	262 941	231 227	2 000	1 416 722	69 723
	г. Москва, ул. Ясенева, вл. 14	10	17,11	221 657	1 798	158 113	1 798	122 663	1 798	<01.01.2018	31.12.2024	<01.01.2018	12.31.2021	16,08%	16 488 645	13 618 361	111 083	151 216	589	4 619 527	37 681
	г. Москва, Мьякино	17	28,0285	277 586	2 720	229 586	2 720	222 944	2 720	01.07.2018	31.12.2025	<01.01.2018	12.31.2026	17,93%	20 226 124	20 127 789	90 282	111 277	685	3 509 880	15 743
	г. Москва, ул. Рабиновича, вл. 22	4,5																			497 070
<b>Общая стоимость</b>			<b>762,45</b>	<b>3 850 752</b>	<b>27 524</b>	<b>3 107 237</b>	<b>25 965</b>	<b>1 998 518</b>	<b>22 314</b>						<b>306 016 595</b>	<b>201 920 800</b>				<b>87 703 053</b>	
<b>Новая Москва</b>																					
	Н.М. д. Саарьево	36	192,1	1 446 130	9 745	1 441 743	9 745	1 246 348	9 682	<01.01.2018	31.12.2027	<01.01.2018	12.31.2025	16,52%	105 818 693	86 348 443	69 281	112 264	518	39 245 750	31 489
	Н.М. г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка)	79	127,79	1 236 019	7 050	1 086 975	7 050	608 664	7 050	<01.01.2018	31.12.2026	<01.01.2018	12.31.2025	16,36%	70 103 225	36 653 930	60 220	100 406	300	19 577 325	32 164
	Н.М. г. Москва, мкр. Солнцево-Парк	3		127 993	2 584	51 411	2 012	30 351	1 139	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2021	15,60%	2 405 415	1 418 728	46 744	94 267	146	1 368 014	45 073
	Н.М. г. Москва, д. Филимонковское, Серданево	2	85,022	350 422	300	350 422	300	350 422	300	01.07.2018	30.06.2024	<01.01.2018	06.30.2024	20,97%	19 670 642	19 544 717	55 775	85 361	300	5 654 469	16 136
<b>Общая стоимость</b>			<b>407,91</b>	<b>3 160 563</b>	<b>19 679</b>	<b>2 930 551</b>	<b>19 107</b>	<b>2 235 785</b>	<b>18 171</b>						<b>197 997 975</b>	<b>143 965 818</b>				<b>65 845 558</b>	
<b>Московская Область</b>																					
	обл. г. Балашиха, Измайловский лес	15	60,05	398 999	1 500	383 299	1 500	352 372	1 500	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2023	17,74%	29 964 201	23 820 771	67 601	86 561	350	4 937 632	14 013
	обл. г. Балашиха, мкр. Шитниково-А, Янтарный	2	0	20 535	194	2 778	76	631	42	<01.01.2018	30.09.2018	<01.01.2018	12.31.2018	15,77%	613 969	79 139	125 491	79 756	500	61 038	96 788
	обл. г. Балашиха, мкр. Шитниково-Б, Изумрудный	2	0	27 567	-	18 322	-	9 312	-	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	12.31.2020	15,99%	1 190 304	688 073	73 888	72 233	500	103 242	11 087
	обл. г. Дедовск, ул. Ногина - ул. Первомайская	5	3,68	58 125	-	49 045	-	48 464	-	<01.01.2018	31.12.2028	<01.01.2018	12.31.2029	20,94%	2 623 191	2 331 495	48 108	70 000	500	271 124	5 594
	обл. г. Дмитров, ул. Махалина-2	1	1	8 161	-	8 161	-	8 161	-	01.07.2018	31.12.2018	<01.01.2018	12.31.2017	12,15%	298 647	-	-	50 000	паринг отсутствует	377 284	46 233
	обл. г. Котельники, мкр. Опытное поле	9	14,8737	217 170	534	190 195	534	46 273	219	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	12.31.2021	14,71%	13 766 866	4 484 944	96 923	104 376	884	6 246 456	20 279
	обл. г. Люберцы, ПНИ	18	0	309 532	-	308 022	-	308 022	-	01.04.2018	31.12.2023	01.01.2018	07.02.2143	19,77%	24 637 777	20 408 235	66 256	99 545	884	6 246 456	20 279
	обл. г. Люберцы, ЖК Люберецкий	25	59,6967	472 458	1 400	303 907	1 400	244 886	1 400	<01.01.2018	31.12.2023	<01.01.2018	12.31.2022	17,25%	24 317 587	18 644 491	76 135	97 343	450	4 379 961	17 886
	обл. г. Люберцы, Капов	17	0	286 200	1 602	276 661	1 602	270 501	1 602	01.07.2018	31.12.2026	<01.01.2018	12.31.2026	20,17%	18 652 869	17 122 664	63 300	89 521	350	4 617 144	17 069
	обл. г. Мытищи, р-н Ярославский	83	112,11	1 272 469	12 127	1 070 064	12 109	296 262	11 016	<01.01.2018	31.12.2034	<01.01.2018	12.31.2027	18,11%	66 927 146	26 750 995	98 182	96 259	413	1 598 575	5 867
	обл. г. Химки, Звезда России	13	13,4398	188 870	125	128 176	125	18 914	125	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	12.31.2019	15,04%	7 082 200	2 116 701	111 911	97 362	600	213 296	11 277
	обл. г. Химки, Новоуринно	58	81,9704	997 066	1 481	916 041	1 481	13 581	706	<01.01.2018	31.12.2021	<01.01.2018	12.31.2021	15,51%	40 037 888	4 294 446	316 201	95 301	531	2 190 494	161 287
	обл. г. Химки, ул. Совхозная, вл. 11	25	41,991	475 600	987	430 643	987	2 010													

Регионы																						
<b>Калуга</b>																						
рег. г. Калуга, Правобережный район, 2-я очередь (д. Квань)	2	1,37	23 641	-	23 641	-	23 641	-	01.04.2019	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2021	21,67%	812 503	796 541	33 693	45 642	паркинг отсутствует	105 316	4 455		
рег. г. Калуга, Правобережный район, уч. 8, уч. 9	5	7,3884	69 526	100	69 526	100	55 441	100	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2020	20,30%	2 771 283	1 729 920	31 203	46 231	250	579 261	10 448		
рег. г. Калуга, Сиреневый бульвар	2	2,5874	19 942	-	19 942	-	12 697	-	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2019	19,43%	745 016	343 398	27 046	43 104	250	146 545	11 542		
рег. г. Калуга, ул. Болотниковая	2	1,5915	19 647	86	19 647	86	7 966	58	<01.01.2018	31.12.2019	<01.01.2018	03.31.2018	17,31%	1 006 080	9 271	1 164	58 456	594	447 155	56 130		
рег. г. Калуга, ул. Ермоловская	5	5	68 000	-	68 000	-	68 000	-	01.01.2019	30.06.2024	01.01.2018	06.30.2024	21,83%	2 347 803	2 275 518	33 463	40 000	594	98 965	1 455		
<b>Общая стоимость (Калуга)</b>		<b>17,94</b>	<b>200 756</b>	<b>186</b>	<b>200 756</b>	<b>186</b>	<b>167 745</b>	<b>158</b>						<b>7 682 686</b>	<b>5 154 648</b>				<b>1 377 242</b>			
<b>Обнинск</b>																						
рег. г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова	6	4,046	58 421	-	49 698	-	49 367	-	<01.01.2018	31.12.2023	<01.01.2018	12.31.2022	23,11%	2 364 282	2 133 377	43 214	57 939	паркинг отсутствует	333 054	6 746		
рег. г. Обнинск, мкр. 55	13	11,8	153 694	102	142 314	102	7 636	81	<01.01.2018	31.12.2021	<01.01.2018	12.31.2020	17,27%	6 419 176	6 737 751	88 229	60 339	500	42 092	5 512		
рег. г. Обнинск, мкр. 55, Московский квартал	9	7,39	102 157	-	86 243	-	75 150	-	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2023	21,55%	3 890 995	3 299 500	43 906	56 061	500	646 671	8 605		
<b>Общая стоимость (Обнинск)</b>		<b>23,24</b>	<b>314 272</b>	<b>102</b>	<b>278 255</b>	<b>102</b>	<b>132 154</b>	<b>81</b>						<b>12 674 453</b>	<b>6 106 629</b>				<b>937 634</b>			
<b>Общая стоимость (Калуга, Обнинск)</b>		<b>41</b>	<b>515 028</b>		<b>479 011</b>		<b>299 899</b>												<b>2 314 875</b>			
<b>Екатеринбург</b>																						
рег. г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11	11	22	332 416	2 950	301 616	2 950	294 708	2 950	<01.01.2018	31.12.2034	<01.01.2018	12.31.2030	22,77%	15 399 311	14 889 880	50 524	60 161	300	1 448 375	4 915		
<b>Общая стоимость (Екатеринбург)</b>		<b>22,00</b>	<b>332 416</b>	<b>2 950</b>	<b>301 616</b>	<b>2 950</b>	<b>294 708</b>	<b>2 950</b>						<b>15 399 311</b>	<b>14 889 880</b>				<b>1 448 375</b>			
<b>Новороссийск</b>																						
рег. г. Новороссийск, мкр. 16	20	15,51	173 814	174	157 449	106	40 658	106	<01.01.2018	31.12.2024	<01.01.2018	12.31.2023	20,92%	6 488 356	1 730 074	42 552	50 647	380	571 639	14 060		
рег. г. Новороссийск, мкр. 17, мкр. Южный берег	14	31,6871	295 818	-	295 818	-	293 401	-	<01.01.2018	31.12.2029	<01.01.2018	12.31.2029	23,44%	12 514 416	11 307 791	38 540	50 409	380	1 115 799	3 803		
<b>Общая стоимость (Новороссийск)</b>		<b>47,20</b>	<b>469 632</b>	<b>174</b>	<b>453 266</b>	<b>106</b>	<b>334 058</b>	<b>106</b>						<b>19 002 772</b>	<b>13 037 865</b>				<b>1 687 438</b>			
<b>Общая стоимость (Краснодар, Новороссийск)</b>		<b>69,20</b>	<b>802 047</b>	<b>3 124</b>	<b>754 882</b>	<b>3 056</b>	<b>628 766</b>	<b>3 056</b>											<b>3 135 812</b>			
<b>Ростов-на-Дону</b>																						
рег. г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Доломановский - ул. Согласия (2 о	1	0,69	20 089	176	20 089	176	16 782	176	<01.01.2018	31.12.2020	<01.01.2018	12.31.2019	17,53%	1 336 847	643 665	38 354	70 157	600	643 605	38 350		
рег. г. Ростов-на-Дону, (Ростовская рег.), Аксайский р-н, ЖК "Норд"	23	15,6437	265 823	698	265 823	698	185 164	698	<01.01.2018	31.12.2026	<01.01.2018	12.31.2024	19,93%	10 095 468	6 052 883	32 689	46 691	332	1 389 117	7 502		
рег. г. Ростов-на-Дону, Кировский р-н, пр. Соколова 86	1	0,2	7 947	55	7 947	55	7 947	55	01.01.2020	31.12.2023	00.01.1900	12.31.2022	20,87%	388 254	321 215	40 421	60 000	750	48 374	6 087		
рег. г. Ростов-на-Дону, Тельмана		7,78																	13 791			
<b>Общая стоимость (Ростов-на-Дону)</b>		<b>24,31</b>	<b>293 858</b>	<b>929</b>	<b>293 858</b>	<b>929</b>	<b>209 893</b>	<b>929</b>						<b>11 820 569</b>	<b>7 017 762</b>				<b>2 094 888</b>			
<b>Таганрог</b>																						
рег. г. Таганрог, мкр. V А "Русское поле", ул. С. Шило	8	4,4	68 896	-	22 117	-	3 545	-	<01.01.2018	31.12.2018	00.01.1900	12.31.2016	14,64%	-	-	-	28 000	паркинг отсутствует	88 666	25 009		
<b>Общая стоимость (Таганрог)</b>		<b>4,40</b>	<b>68 896</b>	<b>-</b>	<b>22 117</b>	<b>-</b>	<b>3 545</b>	<b>-</b>						<b>-</b>	<b>-</b>				<b>88 666</b>			
<b>Общая стоимость (Ростов-на-Дону, Таганрог)</b>		<b>29</b>	<b>362 755</b>		<b>315 975</b>		<b>213 439</b>												<b>2 183 554</b>			
<b>Санкт-Петербург</b>																						
рег. г. Санкт-Петербург, Дзельневосточный, ва. 15	3	4,2818	78 583	491	77 812	491	62 264	491	<01.01.2018	31.12.2022	<01.01.2018	12.31.2021	19,02%	6 463 234	4 611 975	74 071	100 727	500	1 224 768	19 671		
рег. г. Санкт-Петербург, Заповедная	13	11,6119	148 611	1 086	122 561	1 086	114 652	1 086	<01.01.2018	31.12.2023	<01.01.2018	12.31.2021	19,48%	8 812 925	7 255 926	63 286	91 912	339	2 741 480	23 911		
<b>Общая стоимость (Санкт-Петербург)</b>		<b>15,89</b>	<b>227 194</b>	<b>1 577</b>	<b>200 373</b>	<b>1 577</b>	<b>176 916</b>	<b>1 577</b>						<b>15 276 159</b>	<b>11 867 901</b>				<b>3 966 248</b>			
<b>Пермь</b>																						
рег. г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ж/р-н Ива	12	6,42	115 885	30	115 765	30	4 605	30	<01.01.2018	30.09.2020	<01.01.2018	12.31.2019	16,01%	4 206 402	21 605	4 817	46 889	300	218 968	48 822		
<b>Общая стоимость (Пермь)</b>		<b>6,42</b>	<b>115 885</b>	<b>30</b>	<b>115 765</b>	<b>30</b>	<b>4 605</b>	<b>30</b>						<b>4 206 402</b>	<b>21 605</b>				<b>218 968</b>			
<b>Ярославль</b>																						
рег. г. Ярославль, мкр. 1, мкр. Сокол (Фрунзенский район)	18	24,83	261 831	-	261 831	-	241 360	-	<01.01.2018	31.12.2027	<01.01.2018	12.31.2026	19,84%	12 520 393	10 014 001	41 490	50 006	паркинг отсутствует	1 038 791	4 304		
<b>Общая стоимость (Ярославль)</b>		<b>24,83</b>	<b>261 831</b>	<b>-</b>	<b>261 831</b>	<b>-</b>	<b>241 360</b>	<b>-</b>						<b>12 520 393</b>	<b>10 014 001</b>				<b>1 038 791</b>			
<b>Общая стоимость (Регионы)</b>		<b>186,23</b>	<b>2 284 740</b>	<b>5 948</b>	<b>2 127 838</b>	<b>5 880</b>	<b>1 564 985</b>	<b>5 831</b>						<b>98 582 745</b>	<b>68 110 290</b>				<b>12 858 249</b>			
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>		<b>4 692,19</b>	<b>20 287 648</b>	<b>96 994</b>	<b>16 846 447</b>	<b>94 347</b>	<b>11 496 866</b>	<b>83 575</b>				<b>129849</b>		<b>1 164 813 324</b>	<b>818 367 328</b>				<b>225 020 788</b>			