

Отчет №00070098 об оценке справедливой стоимости

Портфеля объектов коммерческой недвижимости и  
предприятий

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Исполнитель: ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

Дата оценки: 31.12.2019

Дата составления отчета: 12.02.2020



## Содержание

1. Задание на оценку.....	2
2. Основные факты и выводы.....	3
2.1. Инструкции .....	4
2.2. Вид стоимости.....	4
2.3. Портфель оценки.....	4
2.4. Допущения и источники информации .....	10
2.5. Оцениваемые имущественные права и арендные отношения .....	11
2.6. Городское планирование .....	12
2.7. Анализ технического состояния.....	14
2.8. Охрана окружающей среды .....	14
2.9. Машины и оборудование .....	15
2.10. Инспекции, площади и замеры .....	15
2.11. Основные принципы .....	15
2.12. Специальные допущения, оговорки и отступления .....	16
2.13. Раскрытие.....	16
2.14. Справедливая стоимость .....	16
2.15. Агрегированная стоимость.....	16
2.16. Подтверждение независимости .....	17
2.17. Конфиденциальность .....	18
3. Процедура оценки .....	19
3.1. Методология оценки объектов недвижимости.....	19
3.2. Методология оценки предприятий.....	20
3.3. Методология оценки бренда .....	22
3.4. Основные допущения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости .....	23
3.5. Основные допущения доходного подхода при оценке недвижимости .....	25
3.6. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости .....	28

## 1. Задание на оценку

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг №00070098 от 11.11.2019
Порядковый номер отчета:	№00070098
Данные о Заказчике:	<p>ПАО «Группа Компаний ПИК»          Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1          Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1          ОГРН 1027739137084          ИНН 7713011336          КПП 997450001</p>
Данные об Исполнителе:	<p>ООО «Кушман энд Вэйкфилд»          Юридический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6,          Фактический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6,          бизнес-центр «Дукат Плейс III»          ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004          ИНН 7705637585          КПП 771001001</p>
Объект:	Портфель объектов коммерческой недвижимости и предприятий
Права, учитываемые при оценке объекта:	<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 справедливой стоимости Объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Заказчик использует Отчет в целях принятия внутренних управленческих решений, в целях отражения в финансовой отчетности в рамках международных стандартов (МСФО), а также для публикации результатов оценки в открытых источниках
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Дата оценки:	31.12.2019
Срок проведения оценки:	С 11.11.2019 по 12.02.2020
Дата составления отчета:	12.02.2020

## 2. Основные факты и выводы

12.02.2020 г.

ПАО «Группа Компаний ПИК»

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

В соответствии с договором на оказание услуг №00070098 от 11.11.2019 (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 подготовили отчет об оценке справедливой стоимости портфеля объектов коммерческой недвижимости и предприятий.

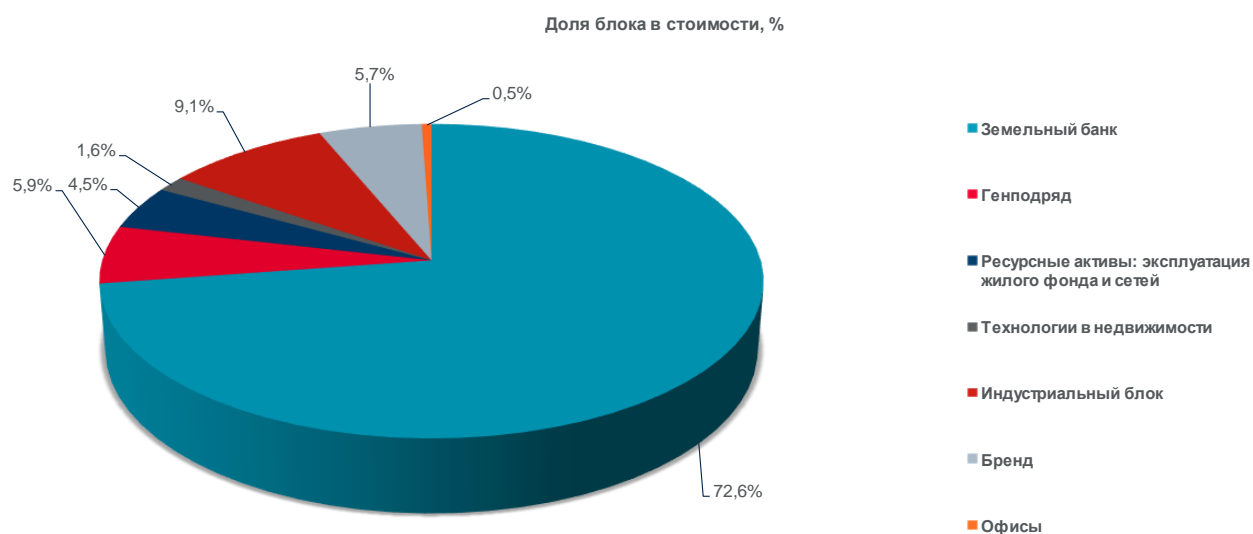
Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31.12.2019 г. справедливая стоимость прав собственности и аренды в отношении портфеля Объектов составляет:

**587 025 000 000 рублей**

**Включая:**

Блок	Стоимость, млн. руб.
Объекты коммерческой недвижимости (земельный банк)	426 521
Генподряд	34 871
Ресурсные активы: эксплуатация жилого фонда и сетей	26 345
Технологии в недвижимости	9 252
Индустриальный блок	53 411
Бренд	33 462
Офисы	3 163

Дополнительно информируем, что при оценке справедливой стоимости портфеля предприятий в расчетах были учтены внутригрупповые займы, сальдо внутригрупповых расчетов (разница между полученными и выданными) составляет 20 739 717 тыс. руб.



Источник: анализ Cushman & Wakefield

## 2.1. Инструкции

В соответствии с Инструкциями, оговоренными в Договоре и основными условиями и положениями назначения оценщиков, мы, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», провели оценку справедливой стоимости установленных прав в отношении портфеля объектов коммерческой недвижимости и предприятий, описание которых приведено в Приложениях к настоящему Отчету (далее «Объекты»).

В нашем понимании данная оценка будет использоваться Вами исключительно в целях принятия внутренних управленческих решений, в целях отражения в финансовой отчетности в рамках международных стандартов (МСФО), а также для публикации результатов оценки в открытых источниках. Использование результатов оценки для иных целей не предусматривается.

Оценка произведена по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Данная оценка выполнена в соответствии с требованиями:

- 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 Справедливой Стоимости.

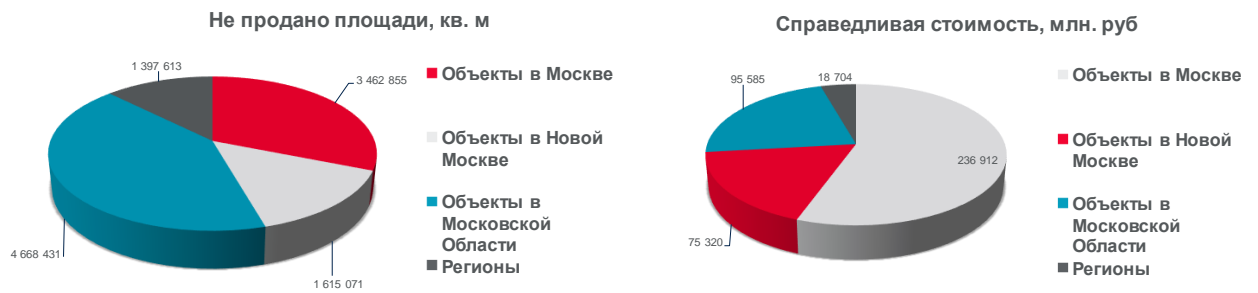
## 2.3. Портфель оценки

### 2.3.1. Объекты коммерческой недвижимости

Портфель объектов коммерческой недвижимости состоит из 76 проектов общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 11 143 971 кв. м, включая:

- 60 проектов в стадии развития общей непроданной жилой и коммерческой площадью 10 327 769 кв. м, продаваемой Клиентом, и общей справедливой стоимостью 374 578 348 000 руб. – объекты, которые находятся в стадии строительства, либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
- 6 перспективных проектов общей непроданной жилой и коммерческой площадью 816 202 кв. м, общей справедливой стоимостью 42 546 839 000 руб. – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, 1 административно-складской комплекс справедливой стоимостью 394 200 000 рублей, а также массив земельных участков общей стоимостью 9 001 492 000.





Источник: анализ Cushman & Wakefield

Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №1. Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости составляет 17 960 686 кв. м; непроданная на дату оценки площадь – 11 143 971 кв. м. Разница в 6 816 715 кв. м представляет собой проданные площади в построенных и находящихся в стадии строительства на дату оценки проектах в Москве, Московской области и регионах.

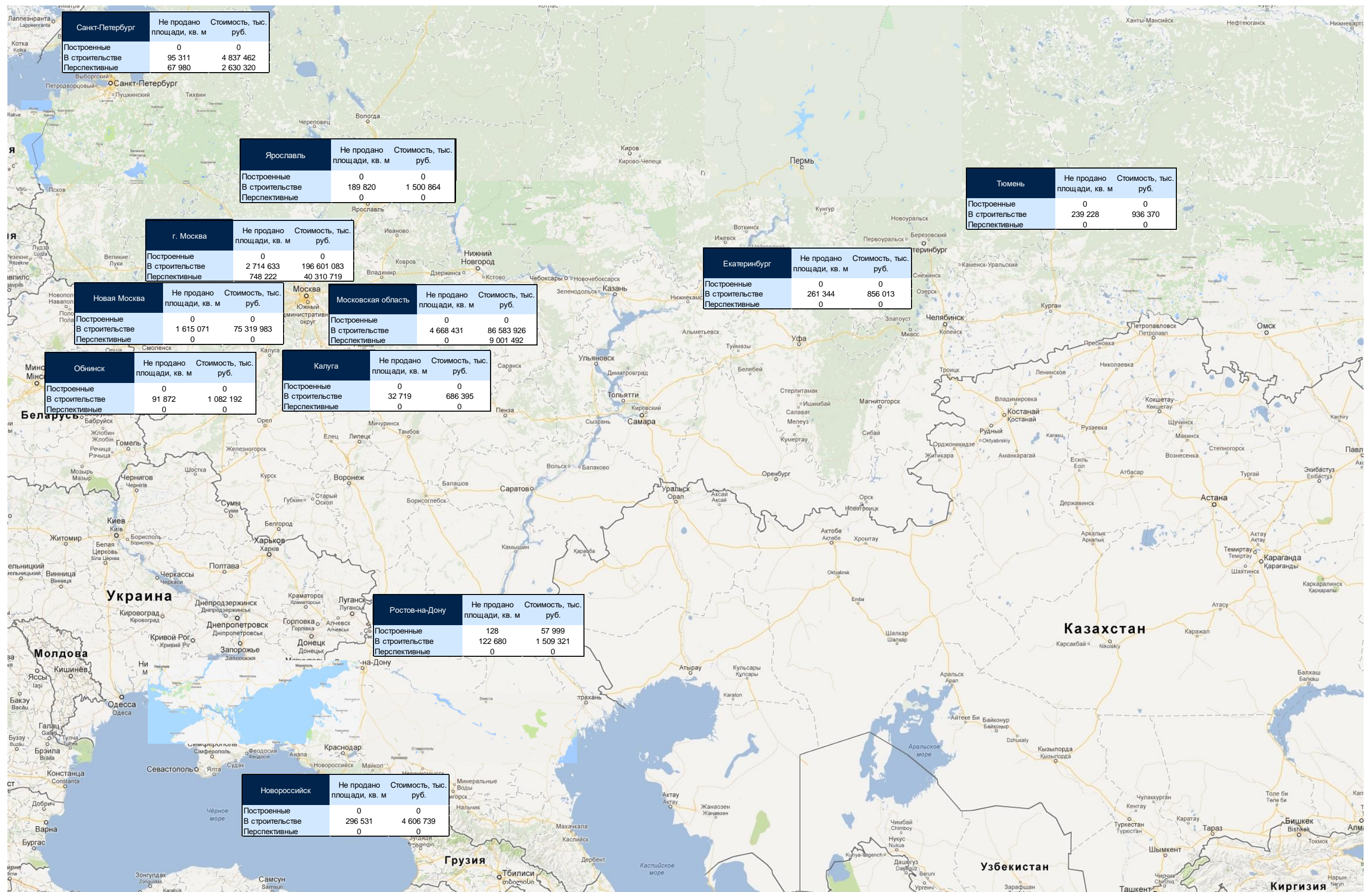
Объектам девелопмента соответствуют 5 522,33 га:

- 66 объектов представляют собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей справедливой стоимостью 417 125 187 000 рублей;
- 1 объект является административно-складским комплексом справедливой стоимостью 394 200 000 рублей;
- 9 массивов земельных участков общей справедливой стоимостью 9 001 492 000 рублей.

31 объект расположен в Москве, 4 - в Новой Москве, 26 – в Московской области, 15 – в регионах РФ.

География и инфографика проектов предоставлена ниже:





Источники: анализ Cushman & Wakefield



### 2.3.2. Предприятия

Ниже представлено краткое описание деятельности организаций, ведущих бизнес. Подробное описание представлено в соответствующих приложениях к настоящему Отчету.

#### **ООО «ГП-МФС»**

ООО «ГП-МФС» (до 2019 г. ООО «МФС-ПИК») является лидирующей строительной генподрядной организацией, успешно выполнившей и выполняющей в настоящее время государственные контракты. В период с 2010 г. по 2018 г. обществом было построено более 150 домов, общей площадью более 80 млн. кв. м. В настоящее время общество является одним из крупнейших подрядчиков на проектные и строительные работы в рамках программы реновации, реализуемой Московским фондом реновации.

#### **ООО «ГлобалСтройТех»**

Общество создано в 2011 году. На сегодняшний день общество реализует 2 направления в рамках fee development:

- 1) строительные услуги (как генподрядчик);
- 2) менеджмент - управление проектами.

#### **ООО «ГП-МО», ООО «ГП-МСК», АО «ТЗ-РЕГИОН», ООО «ПИК-Менеджмент»**

Основной деятельностью компаний является деятельность технического заказчика на проектах ПАО «Группа Компаний ПИК».

#### **АО «ГРАДЛИФТ»**

Акционерное общество «ГРАДЛИФТ» (АО «ГРАДЛИФТ») зарегистрировано в 2011 году. Основным направлением деятельности АО «ГРАДЛИФТ» является:

- Поставка подъёмно-транспортного оборудования;
- Монтаж и пуско-наладочные работы подъёмно-транспортного оборудования.

#### **ООО «ГрадИнвест», ООО «ЖКХ Водоканал +», ООО «ЖКХ Водоканал», ООО «МВТ Энерго», АО «МСК Энергосеть», АО «МСК Инжиниринг», ООО «Тепловая генерация», ООО «ТеплоГрад», ООО «ТЕПЛОСЕРВИС», ООО «ТермоТрон», ООО «ТехноАльянсИнвест», ООО «Глобус», ПАО «ЭЮТСК»**

Компании являются балансодержателями сетей и генераторами в сегменте теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения на проектах ПАО «Группа Компаний ПИК».

#### **BRAMORYN HOLDINGS LIMITED**

Компания является холдинговой компанией, основным активом которой являются инвестиции в уставный капитал ООО «Ловител».

ООО «Ловител» осуществляет следующие виды деятельности, требующие получения лицензий и иных специальных разрешений:

- Деятельность в области связи на базе проводных технологий (услуги проводного радиовещания, услуги местной телефонной связи, услуги кабельного вещания, услуги по предоставлению каналов связи, услуги по передаче данных за исключением услуг связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации, телематические услуги связи).
- Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договору строительного подряда, за исключением договоров подряда, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договоров.
- Выполнение проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии, за исключением договоров подряда, заключенных с использованием конкурентных способов заключения договоров).



### **ООО «МАЯК»**

Основным видом деятельности ООО «МАЯК» является управление недвижимым имуществом: содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и предоставление собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов коммунальных услуг.

#### **Внешние продажи**

Организация продаж объектов недвижимости. Реализуется ГК «ПИК» в рамках направления fee-development.

### **VENELIOR HOLDING LIMITED**

Организация является холдинговой компанией, основными активами являются инвестиции в уставный капитал ООО «ПИК Аренда».

ООО «ПИК Аренда» управляет пулом квартир, которые сдаются в долгосрочную аренду. Проект запущен в августе 2018 года, на сегодня в портфеле более 500 квартир. ГК ПИК и ООО «ПИК-Комфорт» являются генераторами лидов (собственников квартир) для сервиса через веб-сайты и целевые рассылки.

### **ООО «ПИК-Брокер»**

ПИК-Брокер» оказывает услуги по выкупу и перепродаже квартир. При этом проводится их оценка и юридическая проверка.

### **ООО ГК «ВМАССИВЕ»**

ООО ГК «ВМАССИВЕ» является холдинговой компанией, основным активом являются инвестиции в уставный капитал ООО «ПИК Ремонт». Дочерняя компания является оператором по ремонту помещений жилой и коммерческой недвижимости. Все рабочие проходят предварительное обучение и сертификацию.

### **RUBETEK LIMITED**

Организация является холдинговой компанией, основными активами являются инвестиции в уставные капиталы ООО «Рубетек РУС», ООО «Рубетек Трейд» и ООО «Рубетек Продукт». ООО «РУБЕТЕК РУС» производит решения для построения умного дома и автоматизации ЖКХ. Продуктовая линейка представлена более 30 устройствами: датчик протечки, датчик открытия, датчик дыма, wi-fi лампы, умные розетки, и коробочные решения для конкретных сценариев - охрана квартиры, защита от протечки, сценарное управление светом и др.

Продукция компании реализуется через розничные сети (b2c) и крупным корпоративным клиентам (b2b). ПАО «Группа Компаний ПИК» и ООО «ПИК-Комфорт» являются заказчиками компании и внедряют решения по пожарной диспетчеризации, домофонии (включающую вызывную панель и квартирный планшет).

### **АО «МЭЛ»**

Завод «МЭЛ» был создан в 1953 г. и является электротехническим предприятием Москвы, в специализацию которого входит производство электрощитового оборудования (низко- и высоковольтного), лифтового оборудования и лифтов. Изделия и лифтовое оборудование завода используются как в новых, так и в проходящих процесс реконструкции объектах (промышленных, жилищных, административных), а также при индивидуальном строительстве в России. После приобретения ПАО «ГК ПИК» предприятие расширило свою линейку производством лифтов без машинного отделения.

### **ЗАО ЗДЖБ «ВОЛГА ФОРМ»**

Завод доборного железобетона «ВОЛГА ФОРМ» основан в 1962 г. в промышленной зоне Сормовского района Нижнего Новгорода. В декабре 2007 г. ЗАО ЗДЖБ «ВОЛГА ФОРМ» было присоединено к ПАО «Группа Компаний ПИК». В настоящее время производственный цех ЗАО ЗДЖБ «ВОЛГА ФОРМ»

оснащен оборудованием для выпуска пустотных плит перекрытия. В состав технологического оборудования входят 4 технологических линии «Weiler» для производства плит пустотного настила длиной 116 метров.

#### **ООО «ПАРК-ПРО»**

Компания создана в 2017 году. Деятельностью компании «ПАРК-ПРО» является производство малых архитектурных форм. Производство расположено в городе Малоярославец. Предприятие имеет широкую продуктовую линейку. Это велопарковки, теневые навесы, столы, урны и скамейки разного дизайна. Разработана линейка из 29 типовых изделий, которые собираются из металла и дерева. Парк оборудования включает в себя металлообрабатывающее и деревообрабатывающее оборудование.

Кроме типовых изделий ООО «ПАРК-ПРО» производит и монтирует изделия по индивидуальным заказам.

#### **АО «ПИК-Индустрия»**

Открытое акционерное общество «ПИК-Индустрия» было зарегистрировано 1 ноября 2013 г. Общество образовано в результате реорганизации путем слияния Открытого акционерного общества «Домостроительный комбинат №2» (ОГРН 1027700180309 от 6 сентября 2002 г., место нахождения: 119530, г. Москва, проезд Стройкомбината, д.1) и Открытого акционерного общества «Домостроительный комбинат №3» (ОГРН 1027739013664 от 24 июля 2002 г., место нахождения: 119618, г. Москва, Боровское шоссе, д. 2, стр.1).

АО «ПИК-Индустрия» является крупнейшей производственной площадкой в контуре ПАО «Группа Компаний ПИК» в области панельного домостроения.

#### **ООО «ПИК-Проект»**

ООО «ПИК-Проект» зарегистрировано в 2005 г. С 15 ноября 2007 года единственным собственником является Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК».

Основным видом деятельности ООО «ПИК-Проект» является деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования.

ООО «ПИК-Проект» является дочерней организацией, которая обеспечивает девелоперские и строительные предприятия ПАО «Группа Компаний ПИК» проектно-сметной документацией по серийным и индивидуальным проектам в Москве, Московской области и регионах.

#### **ООО «ПИК-профиль»**

ООО «ПИК-профиль» работает на рынке светопрозрачных конструкций с 1997 года. В настоящее время является одним из крупнейших производителей светопрозрачных конструкций на российском рынке. ООО «ПИК-профиль» имеет самое современное оборудование по производству окон и дверей из ПВХ и алюминия. Основные заказчики компании ОАО «ПИК-Индустрия», ООО «МФС-ПИК». Персонал фирмы прошел обучение в «Центре профессионального образования строителей «НИИ Мосстроя». Фирма и ее сотрудники включены в «Реестр организаций и работников, подтвердивших свою компетентность при монтаже оконных блоков».

#### **ООО «ПИК-Элемент»**

ООО «ПИК-Элемент» современное высокоавтоматизированное предприятие по выпуску сантехнических модулей (готовые ванные комнаты с отделкой) для объектов ПАО «Группа Компаний ПИК». Модули, выполненные на заводе по уникальной современной технологии с использованием роботов и автоматизированных линий, соответствуют самым высоким ожиданиям потребителей, покупателей квартир.

#### **ООО «ПИК.ПРО»**

ООО ПИК.ПРО работает в области IT технологий и создаёт продукт для цифрового управления строительными и отделочными работами. Компания начала свою деятельность в рамках стартапа по отделке в 2018 году. По состоянию на конец 2019 года численность сотрудников ПИК.ПРО составляет 90 человек, количество лицензионных партнёров - 31 юридическое лицо, объектов 40.

### **ООО «ПИК Технологии»**

ООО «ПИК Технологии» работает в области IT технологий и создаёт IT-решения в сфере девелопмента.

IT-проекты касаются всей деятельности ПИК: производства материалов, проектирования домов, строительства, финансов и экономики, закупок и продаж.

Компания разрабатывает системы, сайты, мобильные приложения, боты и хранилища данных.

### **ЗАО «Стройбизнесцентр»**

Основным видом деятельности компании является аренда и управление недвижимым имуществом. Основными активами являются бизнес центр, общей площадью 13 253,2 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Баррикадная, д.19, стр. 1 и нежилое помещение, общей площадью 178 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Большой Конюшковский пер., д. 27А.

## **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 Справедливую 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.
- При определении стоимости бизнесов в силу отсутствия в период проведения оценки финансовой отчетности на дату оценки, оценщик использовал отчетность на 30.09.2019 г. при допущении об отсутствии существенных изменений в финансовой отчетности за период с 30.09.2019 до даты оценки.
- Предоставленные Заказчиком прогнозные данные отражают существующие в настоящее время обстоятельства и видение руководством наиболее вероятных производственно-хозяйственных условий работы компаний, могут подвергаться влиянию непредсказуемых событий и, как следствие, отличаться от фактических результатов. Такие события способны оказать существенное влияние на текущие прогнозы денежных поступлений и, соответственно, на оценку стоимости бизнеса.

## 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 заверенное 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. 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 Объектов 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 2019 по 30 декабря 2019 года:

- Объекты портфеля недвижимости, расположенные в Москве, Новой Москве и Московской области были проинспектированы специалистами отдела оценки «Кушман энд Вэйкфилд»: Полиной Митиной (старшим директором отдела оценки), Анной Сорокиной (старшим директором отдела оценки), Анастасией Харитоновой (старшим консультантом отдела оценки), Екатериной Сазоновой (младшим консультантом отдела оценки).
- Клиент предоставил информацию и комментарии по изменениям в отношении всех проектов портфеля Объектов, имевшим место быть с даты последней оценки (31.12.2018).

Целью нашего осмотра было удостовериться в существовании объектов оценки и получить общее понимание. 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 Справедливой Стоимости Объектов, и пока мы считаем наши допущения логичными 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, 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 и на 31.12.2018.

«Кушман энд Вэйкфилд» проводил работу по оценке Объектов недвижимости для аналогичных целей по заданию Клиента по состоянию на 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 и на 31.12.2018.

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. Справедливая стоимость

По нашему мнению справедливая стоимость имущественных прав, прав собственности и аренды Объектов на дату оценки, 31 декабря 2019 г., с учетом округления, составляет: 587 025 000 000 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 = 61,9057 руб.

Результаты оценки представляют собой совокупность справедливых стоимостей каждого отдельного Объекта и не должны рассматриваться как оценка портфеля Объектов 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 2019 г. справедливая стоимость прав собственности и аренды в отношении портфеля Объектов составляет:

**587 025 000 000 рублей**

**Включая:**

<b>Блок</b>	<b>Стоимость, млн. руб.</b>
Объекты коммерческой недвижимости (земельный банк)	426 521
Генподряд	34 871
Ресурсные активы: эксплуатация жилого фонда и сетей	26 345
Технологии в недвижимости	9 252
Индустриальный блок	53 411
Бренд	33 462
Офисы	3 163



## 2.16. Подтверждение независимости

Лица, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них 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 международных 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  
Тел: +7 495 797 9600  
Sergey.Riabokobylo@eur.cushwake.com



**Константин Лебедев**  
Партнер  
Руководитель Отдела оценки  
Тел: +7 495 797 9600  
Konstantin.Lebedev@cushwake.com

## 3. Процедура оценки

### 3.1. Методология оценки объектов недвижимости

При оценке справедливой 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:

- г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 22;
- Московская область, г. Балашиха, ЖК Измайловский (ранее ЖК Озерный);
- Московская область, Люберецкий район, дп. Красково;
- Московская область, г. Лыткарино;
- Московская область, Люберецкий район, дп. Токарево;
- Московская область, Балашихинский район, микрорайон Сакраменто;
- Московская область, Можайский район, д. Дурыкино;
- Московская область, Клинский район, д. Семеново;
- Московская область, д. Михайловка, КФХ «Михайловское»;
- 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**

Затратный подход 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, 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. Методология оценки предприятий

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);
- определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения



организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

- на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.
- если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при котором используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом справедливой стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Выбор используемых при проведении оценки подходов оценщик осуществляет на основе анализа следующих факторов:

- возможность применения каждого из подходов;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения;
- полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов.

Информация о подходах и методах, используемых оценщиком при оценке бизнеса, а также обоснование выбора подходов и метода к оценке приведена в соответствующих Приложениях к настоящему Отчету.

### 3.3. Методология оценки бренда

Стоимость бренда была получена «Методом освобождения от роялти» в рамках доходного подхода к оценке нематериальных активов, то есть:

1. Были определены прогнозируемые доходы (на основе данных IBES- оценочная система институциональных брокеров);

2. Определена ставка роялти (путем изучения рынка и специализированных баз данных, а также маржинального анализа в отношении как индустрии в целом, так и ближайших конкурентов);
3. Определена сумма роялти путем применения ставки роялти к прогнозируемым доходам;
4. Определена ставка дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC);
5. Определена текущая стоимость бренда путем дисконтирования денежных потоков после вычета налогов;
6. Применена долгосрочная ставка роста (на уровне долгосрочного прогноза роста ВВП).

Ниже представлена сводная таблица расчета в Долларах США:

Стоимость Бренда, Доллары США		527						
Прогнозный период		213						
Перпетуитет		314						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Доход, млн		3,264	3,852	4,196	4,526	4,833	5,109	5,346
Диапазон роялти, нижняя граница	0.00%							
Диапазон роялти, верхняя граница	2.50%							
Индекс потенциала бренда	55.9							
Ставка роялти	1.40%							
Суммы роялти		54	59	63	68	71	75	
Налоги	20.0%	11	12	13	14	14	15	
Роялти после вычета налогов		43	47	51	54	57	60	
Ставка дисконтирования	13.44%							
Фактор дисконта		0.94	0.83	0.73	0.64	0.57	0.50	
Чистая приведенная стоимость		40	39	37	35	32	30	
Ставка долгосрочного роста	3.6%							
Перпетуитет		314						

Ниже приведена таблица расчета в Российских рублях в пересчете по курсу Доллара на дату расчета 01 Января 2019.

Стоимость бренда, руб млн		33,462						
Прогнозный период		13,544						
Перпетуитет		19,918						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Доход, млн		222,338	244,571	266,407	287,337	306,831	324,359	339,412
Диапазон роялти, нижняя граница	0.00%							
Диапазон роялти, верхняя граница	2.50%							
Индекс потенциала бренда	55.9							
Ставка роялти	1.40%							
Суммы роялти		3,420	3,725	4,018	4,290	4,536	4,746	
Налоги	20.0%	684	745	804	858	907	949	
Роялти после вычета налогов		2,736	2,980	3,214	3,432	3,628	3,797	
Ставка дисконтирования	13.44%							
Фактор дисконта		0.94	0.83	0.73	0.64	0.57	0.50	
Чистая приведенная стоимость		2,569	2,467	2,345	2,208	2,057	1,898	
Ставка долгосрочного роста	3.6%							
Перпетуитет		19,918						

### 3.4. Основные допущения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости

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 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 Справедливой 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.



### 3.5. Основные допущения доходного подхода при оценке недвижимости

Таблица 3

Фазы строительства:	<p>Если не описано иное, то предполагается, что все проекты будут иметь одну фазу строительства согласно предоставленным Клиентом графикам.</p> <p>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.</p>
Сроки строительства:	<p>Все сроки строительства были проанализированы на предмет соответствия рыночным данным в процессе согласования, полученных от Клиента данных с отделом стратегического консалтинга и основаны на нашем знании типичных сроков строительства по аналогичным проектам.</p> <p>В большинстве случаев мы использовали предоставленные нам Клиентом данные, но в тех случаях, когда сроки строительства были слишком оптимистичны, мы вносили изменения в существующие графики.</p>
Затраты на строительство:	<p>Строительные затраты были проанализированы на предмет соответствия стандартным ставкам на открытом рынке, которые готова была бы потратить третья сторона на строительство каждого Объекта.</p> <p>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.</p>
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:	<p>В настоящее время ставка НДС, введенная в 2019 г. в России, составляет 20%. Расчет НДС зависит от схемы реализации объекта.</p>
Заемное финансирование:	<p>Проектное финансирование включает в себя совокупные расходы на девелопмент (распределенная площадка + СМР) для корпуса.</p> <p>Ставка по кредиту варьируется в зависимости от совокупных остатков на счетах Эскроу и совокупного долга.</p>
Комиссия брокерам:	<p>Согласно рыночной практике, при продаже жилых и нежилых помещений предусмотрена комиссия за брокеридж и юридическое сопровождение сделки в размере 2% от общей стоимости сделки.</p>

## Ставки дисконтирования:

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.

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

Основываясь на наших знаниях о требуемых уровнях доходности для разных инвестиционных проектов, в частности, для недвижимости, а также, проведя обсуждения с лицами, ведущими деятельность на российском рынке недвижимости, мы смогли рассчитать разумные ставки дисконтирования, которые отражают риск и требуемую норму доходности для такой недвижимости, как оцениваемые Объекты.

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

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

В качестве безрисковой ставки доходности ( $r_f$ ) обычно используется доходность по долгосрочным государственным облигациям. В частности, можно использовать эффективную доходность к погашению государственных облигаций ([www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)). Эффективная доходность данных облигаций на 30.12.2019 варьировалась от 4,79% до 6,52%. Для каждого объекта в качестве безрисковой ставки была использована доходность, 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:

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

$R_f$  – 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 4 до 12 месяцев в зависимости от площади и местоположения объекта.

В зависимости от стадии девелопмента и наличия исходно-разрешительной документации, мы определили премию ( $r_d$ ) 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			
Russia 19	2019	4,79%	
Russia 20	2020	5,21%	
	2021	5,61%	
Russia 22	2022	5,82%	
Russia 23	2023	5,82%	
	2024	6,10%	
	2025	6,10%	
Russia 26	2026	6,27%	
	2027	6,27%	
Russia 28	2028	6,27%	
	2029	6,41%	
Russia 30	2030	6,41%	
	2031	6,41%	
Инвестиционный риск			
Москва (Эконом)		0,50%	0,25%
Москва (Бизнес)		1,00%	0,50%
Московская область		2,00%	1,00%
Другие регионы (население >= 1 млн. чел.)		2,50%	1,25%
Другие регионы (население < 1 млн. чел.)		3,00%	1,50%
Риск управления			
Доля ПИК = 100%		0,50%	0,25%
Доля ПИК < 100%		1,00%	0,50%
Риск ликвидности			
Москва и МО, < 10 га	4 months	1,55%	1,55%
Москва и МО, >= 10 га	9 months	3,45%	3,45%
Другие регионы, < 10 га	6 months	2,31%	2,31%
Другие регионы, >= 10 га	12 months	4,57%	4,57%
Стадия девелопмента			
Площадка не расчищена		3,00%	1,50%
Нулевой цикл, подготовленная площадка		2,00%	1,00%
Строительство завершено наполовину		1,00%	0,50%
Строительство завершено полностью		0,00%	0,00%
Документация			
Инвестконтракт, постановления		4,00%	2,00%
Договор аренды земельного участка		3,00%	1,50%
ГПЗУ		2,00%	1,00%
Разрешение на строительство		1,00%	0,50%
Акт госкомиссии		0,00%	0,00%

Сводная таблица дисконтирования:

ставок

Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования
<b>Объекты в процессе развития:</b>	<b>11,6%</b>
Москва	10,1%
Новая Москва	10,6%
Московская область	12,1%
Регионы	14,2%
<b>Объекты для будущего развития:</b>	<b>11,1%</b>
Москва	11,0%
Регионы	12,6%

### 3.6. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости<sup>1</sup>

Жилой комплекс	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площади, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	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/жилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена продажи паркинга, с НДС, руб. за шт.	Справедливая стоимость, тыс. руб.	Справедливая стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей
<b>Москва</b>																		
1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3	18	13,0	209 329	1 483	209 329	1 483	01.01.2020	30.09.2026	<01.01.2020	06.30.2027	10,15%	22 966 960	18 469 756	88 233	168 336	505 293	11 837 536	56 550
Жемчужина Зеленограда	22	289,8	168 542	-	14 675	-	<01.01.2020	30.06.2021	<01.01.2020	12.31.2022	9,59%	15 958 733	1 685 115	114 826	180 148	505 293	545 654	37 181
Большая Кусково	3	7,4	72 000	600	72 000	600	01.07.2021	31.03.2025	01.01.2021	10.01.2144	10,87%	7 393 056	7 389 382	102 630	140 563	230 000	1 645 459	22 854
Green Park	14	34,0	387 814	2 657	146 314	1 197	<01.01.2020	30.06.2023	<01.01.2020	12.31.2023	9,30%	46 582 302	14 357 596	98 129	202 074	931 459	13 119 578	89 667
Волоколамское ш., 24	2	2,2	74 103	251	73 876	251	01.01.2020	01.01.2000	<01.01.2020	10.01.2144	10,87%	7 321 252	5 345 206	72 354	180 000	6 193 046	6 193 046	83 830
Римского-Корсакова 11	11	15,7	134 680	650	15 122	650	<01.01.2020	31.12.2020	<01.01.2020	12.31.2021	9,32%	13 868 660	2 604 804	172 248	252 460	1 000 000	1 258 473	83 219
Западный порт	6	10,7	227 347	1 764	125 711	1 567	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	12.31.2023	9,50%	24 554 625	13 245 728	105 367	285 711	1 700 017	21 685 306	172 502
Ижорская вл. 6	4	16,8	256 150	750	256 150	750	01.10.2020	31.12.2024	01.10.2020	12.31.2024	11,01%	25 328 758	25 324 203	98 865	142 626	650 000	7 181 436	28 036
Измайловский, 11	1	3,5	58 552	477	16 546	381	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	12.31.2021	10,16%	6 518 619	2 516 023	152 067	2 516 023	1 800 000	2 789 079	168 570
Ильменский пр-д, 17	9	4,1	85 536	600	78 488	600	<01.01.2020	30.09.2022	<01.01.2020	12.31.2022	9,31%	9 348 123	5 599 142	71 337	188 506	900 000	7 754 999	98 805
Кучино парк	27	19,9	223 993	3 456	223 993	3 456	01.04.2020	31.12.2032	<01.01.2020	12.31.2032	10,88%	23 267 806	23 101 716	103 136	201 072	1 400 000	13 419 553	59 911
Шереметьевский	11	12,9	187 566	1 466	117 833	1 309	<01.01.2020	31.03.2022	<01.01.2020	12.31.2024	11,16%	21 747 983	15 115 978	128 283	191 431	1 451 220	8 542 888	72 500
Межсерский лес	28	31,2	390 805	3 359	70 684	2 636	<01.01.2020	30.09.2023	<01.01.2020	12.31.2025	9,40%	30 141 229	8 604 119	121 727	167 076	445 032	4 303 439	60 883
Мкиенно парк	17	28,0	252 711	1 988	191 034	1 988	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	12.31.2023	10,58%	22 496 671	18 620 850	97 474	699 289	6 761 945	35 397	
3-й Нижегородский пр-д.	4	8,6	102 966	513	80 852	513	01.07.2020	31.12.2024	01.07.2020	06.30.2024	10,93%	11 411 544	11 379 940	140 751	200 654	1 100 000	3 059 374	37 839
Пресненский вал, 27	8	8,3	230 429	2 895	230 429	2 895	01.07.2020	31.03.2031	01.07.2020	03.31.2030	11,19%	36 913 760	36 249 278	157 312	274 130	2 574 823	19 168 797	83 187
Vander Park, Академика Павлова, Молодогвардейская 36, Павлова 40	15	21,7	273 692	2 314	48 273	984	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	12.31.2021	9,74%	35 053 602	6 398 545	132 549	271 154	1 509 085	8 154 840	168 931
Симонская набережная	3	2,1	42 891	268	41 757	268	01.04.2020	30.06.2023	01.01.2020	10.01.2142	10,87%	6 074 951	4 375 072	130 000	214 775	1 300 000	3 545 709	84 913
Ал. Павлова, вл. 39, вл. 56	2	-	87 854	396	87 854	396	01.07.2020	30.06.2024	01.01.2020	10.01.2142	10,87%	12 085 747	8 755 647	99 661	221 917	1 700 000	8 399 523	95 808
Большая Очаковская, вл. 2	9	4,7	108 792	332	108 792	332	01.04.2020	31.03.2024	01.04.2020	12.31.2023	10,87%	14 807 356	9 997 136	91 893	200 418	1 200 000	8 861 453	81 453
Лефортово парк	8	29,3	133 092	1 227	30 261	453	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	12.31.2021	12,54%	13 607 295	4 097 441	135 404	251 274	1 184 879	4 229 349	139 763
Красноказарменная, вл. 15	3	2,9	62 010	360	62 010	360	01.04.2020	31.03.2023	01.01.2020	12.31.2023	9,48%	8 474 884	5 945 519	95 880	201 625	1 200 000	5 256 486	84 768
Дитровский парк	4	8,4	193 231	1 309	118 578	1 234	<01.01.2020	30.06.2023	<01.01.2020	12.31.2022	9,16%	14 648 654	9 996 266	84 301	177 938	1 200 000	11 778 089	99 328
Озерная	30	5,5	485 147	2 030	485 147	2 030	01.10.2020	30.06.2028	01.01.2020	10.01.2149	11,18%	47 882 913	45 094 986	92 951	164 601	1 260 623	19 224 399	39 626
Столбные поляны	7	14,6	186 342	810	80 329	685	<01.01.2020	30.06.2022	<01.01.2020	12.31.2021	10,07%	17 396 986	7 871 988	97 997	143 264	1 000 000	3 921 361	48 817
Полярная 25	16	18,8	248 307	1 039	155 394	1 039	<01.01.2020	31.03.2025	<01.01.2020	12.31.2026	9,51%	25 571 222	13 802 083	88 820	637 680	1 700 000	10 857 575	69 871
Просторная, вл. 7	1	2,2	43 078	177	36 758	177	<01.01.2020	30.09.2022	<01.01.2020	06.30.2022	9,37%	5 068 973	3 014 638	244 443	4 742 327	1 500 000	4 742 327	129 014
Влоблино	4	17,9	74 261	401	5 835	153	<01.01.2020	31.12.2020	<01.01.2020	12.31.2023	9,74%	6 946 546	5 945 519	265 254	799 173	2 299 996	212 080	36 343
Часовая, вл. 28	6	7,8	240 003	1 765	240 003	1 765	01.07.2020	31.03.2026	01.01.2020	12.31.2025	11,05%	33 573 678	30 487 974	127 032	219 512	1 367 445	13 644 525	56 851
Ясневая 14	10	17,1	159 012	1 798	38 830	1 565	<01.01.2020	31.03.2021	<01.01.2020	12.31.2021	9,74%	18 699 603	5 449 800	140 351	221 643	604 077	4 423 323	113 915
Рябиновая 22	3	3,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394 200	-
<b>Общая стоимость</b>		<b>662,7</b>	<b>5 400 232</b>	<b>37 135</b>	<b>3 462 855</b>	<b>31 717</b>	<b>0</b>	<b>16.10.5600</b>				<b>585 713 491</b>	<b>366 443 806</b>	<b>202 335</b>			<b>236 911 802</b>	
<b>Новая Москва</b>																		
Бунинский, Бунинские луга	91	127,8	1 066 910	10 296	351 242	10 296	<01.01.2020	30.09.2023	<01.01.2020	12.31.2026	9,47%	79 866 129	29 637 527	84 379	139 820	550 000	18 023 577	51 314
Солнцево парк	9	10,0	50 414	2 365	16 773	751	<01.01.2020	30.06.2021	<01.01.2020	09.30.2022	9,33%	3 428 506	1 037 219	61 840	125 453	355 791	1 037 981	61 885
Саларьево парк	64	192,1	1 444 640	9 851	900 698	9 043	<01.01.2020	31.03.2027	<01.01.2020	12.31.2026	11,27%	114 736 975	65 202 618	72 391	134 479	873 351	49 395 073	54 841
Сардинево	20	24,3	346 358	-	346 358	-	01.01.2020	30.09.2029	<01.01.2020	12.31.2030	12,41%	24 190 707	23 829 637	68 801	600 000	600 000	8 863 351	19 816
<b>Общая стоимость</b>		<b>354,2</b>	<b>2 908 322</b>	<b>22 512</b>	<b>1 615 071</b>	<b>20 090</b>						<b>222 222 318</b>	<b>119 707 001</b>				<b>75 319 983</b>	
<b>Московская область</b>																		
Восточное Бутово	47	1 288,0	869 179	-	664 811	-	<01.01.2020	30.06.2029	<01.01.2020	12.31.2029	13,27%	65 447 071	50 249 678	75 585	99 598	паркинг отсутствует	8 582 168	12 909
Измайловский лес	22	60,1	383 500	1 500	210 126	1 296	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	12.31.2024	12,55%	27 711 717	16 817 978	80 038	111 136	646 296	6 421 306	30 559
Квартал С-5	2	1,2	13 340	-	13 340	-	01.01.2020	31.12.2020	<01.01.2020	06.30.2020	10,26%	466 358	40 342	3 024	45 081	646 296	545 232	40 873
Кузьминский лес	13	3,8	216 120	543	194 141	543	<01.01.2020	31.03.2027	<01.01.2020	12.31.2026	12,34%	19 501 724	15 467 202	79 670	107 636	529 133	3 002 174	15 464
Котельнический парк	9	14,0	150 522	-	148 432	-	01.10.2020	31.12.2026	<01.01.2020	12.31.2026	12,94%	12 938 640	11 792 833	79 450	97 098	529 133	1 188 891	8 010
Белая Дача парк	17	50,0	743 083	2 400	626 632	2 400	<01.01.2020	30.06.2030	<01.01.2020	12.31.2031	12,68%	56 973 578	46 762 708	74 625	100 520	373 037	9 689 465	15 463
Оранж парк, 2-я очередь	3	6,6	145 052	1 172	90 541	1 105	<01.01.2020	30.09.2023	<01.01.2020	12.31.2024	12,72%	13 798 473	9 901 107	109 355	900 000	3 144 263	34 728	
Жулебино парк	20	22,1	313 320	1 272	214 471	1 272	<01.01.2020	31.12.2022	<01.01.2020	12.31.2024	12,61%	26 721 739	18 581 721	86 640	135 283	550 000	9 076 627	42 321
Люберецкий	25	59,7	305 703	1 400	125 430	1 400	<01.01.2020	31.03.2022	<01.01.2020	12.31.2024	12,14%	27 752 315	10 275 676	81 924	116 296	3 798 415	30 283	
Люберецы парк	17	18,2	276 648	1 602	190 970	1 602	<01.01.20											



Регионы																			
<b>Калуга</b>																			
Лесной, 2-я очередь	2	1,4	23 641	-	11 653	-	<01.01.2020	31.03.2021	<01.01.2020	12.31.2020	13,02%	922 380	487 738	41 854	75 957	403 600	298 945	25 653	
Лесной	4	7,4	62 184	-	21 066	-	<01.01.2020	31.12.2022	<01.01.2020	12.31.2022	13,60%	2 675 543	697 082	33 091	56 671	403 600	387 450	18 392	
<b>Общая стоимость (Калуга)</b>		<b>8,8</b>	<b>85 825</b>	<b>-</b>	<b>32 719</b>	<b>-</b>						<b>3 597 923</b>	<b>1 184 820</b>				<b>686 395</b>		
<b>Обнинск</b>																			
Парковый квартал	7	4,1	62 267	300	42 742	300	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	12.31.2024	13,97%	3 313 758	1 800 998	42 137	60 448	400 000	731 873	17 123	
Московский квартал	9	14,8	101 959	-	49 130	-	<01.01.2020	30.06.2023	<01.01.2020	12.31.2023	14,27%	5 720 301	2 849 753	58 004	67 081	400 000	350 319	7 130	
<b>Общая стоимость (Обнинск)</b>		<b>18,8</b>	<b>164 226</b>	<b>300</b>	<b>91 872</b>	<b>300</b>						<b>9 034 059</b>	<b>4 650 751</b>				<b>1 082 192</b>		
<b>Общая стоимость (Калуга, Обнинск)</b>		<b>27,6</b>	<b>250 051</b>		<b>124 591</b>	<b>300</b>											<b>1 768 587</b>		
<b>Екатеринбург</b>																			
Луганская	7	-	76 244	300	76 244	300	01.01.2020	30.06.2025	01.01.2020	06.30.2025	12,73%	5 802 363	5 802 363	76 103	84 806	750 000	244 369	3 205	
Космонавтов 11	11	22,0	259 685	2 155	185 100	2 155	<01.01.2020	31.12.2026	<01.01.2020	12.31.2026	12,91%	16 137 858	12 754 416	68 906	72 840	403 600	611 644	3 304	
<b>Общая стоимость (Екатеринбург)</b>		<b>22,0</b>	<b>335 929</b>	<b>2 455</b>	<b>261 344</b>	<b>2 455</b>						<b>21 940 221</b>	<b>18 556 779</b>				<b>856 013</b>		
<b>Новороссийск</b>																			
Черноморский	17	15,5	156 641	53	10 649	17	<01.01.2020	30.09.2020	<01.01.2020	12.31.2021	13,02%	6 744 229	539 686	50 678	75 158	747 059	368 005	34 557	
Черноморский-2	13	31,7	306 538	-	285 882	-	<01.01.2020	31.12.2029	<01.01.2020	12.31.2028	15,06%	13 232 124	11 119 164	38 894	65 691	747 059	4 238 734	14 827	
<b>Общая стоимость (Новороссийск)</b>		<b>47,2</b>	<b>463 179</b>	<b>53</b>	<b>296 531</b>	<b>17</b>						<b>19 976 353</b>	<b>11 658 850</b>				<b>4 606 739</b>		
<b>Общая стоимость (Екатеринбург, Новороссийск)</b>		<b>69,2</b>	<b>799 108</b>	<b>2 508</b>	<b>557 874</b>	<b>2 472</b>											<b>5 462 751</b>		
<b>Ростов-на-Дону</b>																			
Долмановский	1	0,7	20 249	176	128	43	<01.01.2020	31.03.2020	<01.01.2020	12.31.2019	10,10%	1 507 299	-	-	252 579	1 300 000	57 999	451 709	
Норд	17	15,6	247 321	-	122 680	-	<01.01.2020	31.12.2025	<01.01.2020	03.31.2025	14,12%	9 588 018	4 132 510	33 685	50 111	1 300 000	1 509 321	12 303	
<b>Общая стоимость (Ростов-на-Дону)</b>		<b>16,3</b>	<b>267 570</b>	<b>176</b>	<b>122 809</b>	<b>43</b>						<b>11 095 316</b>	<b>4 132 510</b>				<b>1 567 321</b>		
<b>Тюмень</b>																			
Озерный парк	7	34,3	271 646	3 000	239 228	3 000	<01.01.2020	31.12.2033	<01.01.2020	12.31.2033	15,40%	14 672 739	13 383 226	55 943	64 255	266 250	936 370	3 914	
<b>Общая стоимость (Тюмень)</b>		<b>34,3</b>	<b>271 646</b>	<b>3 000</b>	<b>239 228</b>	<b>3 000</b>						<b>14 672 739</b>	<b>13 383 226</b>				<b>936 370</b>		
<b>Общая стоимость (Ростов-на-Дону, Тюмень)</b>		<b>50,6</b>	<b>539 216</b>		<b>362 037</b>	<b>3 043</b>											<b>2 503 691</b>		
<b>Санкт-Петербург</b>																			
Дальневосточный	3	4,3	77 526	493	37 207	439	<01.01.2020	31.12.2021	<01.01.2020	12.31.2021	13,90%	7 613 215	2 619 189	70 394	125 670	837 358	2 228 360	59 890	
Орловский парк	14	11,6	122 698	1 086	58 104	1 008	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	12.31.2022	13,60%	9 204 421	4 754 762	81 832	115 542	505 060	2 609 103	44 904	
Климов	2	7,2	67 980	700	67 980	700	01.01.2021	31.12.2023	01.01.2021	12.31.2023	12,63%	6 515 414	5 154 357	75 822	128 686	500 685	2 630 320	38 693	
<b>Общая стоимость (Пермь)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>						<b>-</b>	<b>-</b>				<b>-</b>		
<b>Ярославль</b>																			
Волга парк	18	24,8	259 346	-	189 820	-	<01.01.2020	31.12.2028	<01.01.2020	12.31.2028	15,46%	12 777 379	7 946 418	41 863	54 828	266 250	1 500 864	7 907	
<b>Общая стоимость (Ярославль)</b>		<b>24,8</b>	<b>259 346</b>	<b>-</b>	<b>189 820</b>	<b>-</b>						<b>12 777 379</b>	<b>7 946 418</b>				<b>1 500 864</b>		
<b>Общая стоимость (Регионы)</b>		<b>195,3</b>	<b>2 115 925</b>	<b>8 263</b>	<b>1 397 613</b>	<b>7 962</b>						<b>116 427 042</b>	<b>74 041 665</b>				<b>18 703 676</b>		
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>		<b>5 522,3</b>	<b>17 960 686</b>	<b>100 679</b>	<b>11 143 971</b>	<b>90 087</b>						<b>1 473 953 725</b>	<b>917 517 570</b>				<b>426 520 879</b>		