

Отчет №00079415 об оценке справедливой стоимости

Портфеля объектов коммерческой недвижимости и
предприятий

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Исполнитель: ООО «Кушман энд Вэйкфилд»

Дата оценки: 31.12.2020

Дата составления отчета: 25.02.2021



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.....	9
2.5. Оцениваемые имущественные права и арендные отношения	10
2.6. Городское планирование.....	11
2.7. Анализ технического состояния.....	13
2.8. Охрана окружающей среды	13
2.9. Машины и оборудование.....	14
2.10. Инспекции, площади и замеры	14
2.11. Основные принципы	14
2.12. Специальные допущения, оговорки и отступления.....	14
2.13. Раскрытие.....	14
2.14. Справедливая стоимость	15
2.15. Агрегированная стоимость.....	15
2.16. Подтверждение независимости	15
2.17. Конфиденциальность	16
3. Процедура оценки	17
3.1. Методология оценки объектов недвижимости.....	17
3.2. Методология оценки предприятий.....	18
3.3. Методология оценки бренда	21
3.4. Основные допущения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости.....	22
3.5. Основные допущения доходного подхода при оценке недвижимости	24
3.6. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости	27

1. Задание на оценку

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг №00079415 от 12.11.2020
Порядковый номер отчета:	№00079415
Данные о Заказчике:	ПАО «Группа Компаний ПИК» Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1 Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1 ОГРН 1027739137084 ИНН 7713011336 КПП 997450001
Данные об Исполнителе:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд» Юридический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, Фактический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, бизнес-центр «Дукат Плейс III» ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004 ИНН 7705637585 КПП 771001001
Объект:	Портфель объектов коммерческой недвижимости и предприятий
Права, учитываемые при оценке объекта:	<ul style="list-style-type: none"> • Право собственности в отношении земельных участков и зданий, • Право краткосрочной и долгосрочной аренды в отношении земельных участков, предполагаемых под застройку согласованных проектов, • Установленные права в рамках совместных проектов.
Цель оценки:	Определение 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:	31.12.2020
Срок проведения оценки:	С 12.11.2020 по 25.02.2021
Дата составления отчета:	25.02.2021

2. Основные факты и выводы

25.02.2021 г.

ПАО «Группа Компаний ПИК»

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

В соответствии с договором на оказание услуг №00079415 от 12.11.2020 (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 31.12.2020 г. справедливая стоимость прав собственности и аренды в отношении портфеля Объектов составляет:

902 541 000 000 рублей

Включая:

Блок	Стоимость, млн. руб.
Объекты коммерческой недвижимости (земельный банк)	689 068
Генподряд	39 660
Ресурсные активы: эксплуатация жилого фонда и сетей	33 718
Технологии в недвижимости	13 805
Индустриальный блок	70 820
Бренд	51 851
Офисы	3 619

Дополнительно информируем, что при оценке справедливой стоимости портфеля предприятий в расчетах были учтены внутригрупповые займы, сальдо внутригрупповых расчетов (разница между полученными и выданными) составляет 20 239 927 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 2020 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 101 проекта общей непроданной Заказчиком жилой и коммерческой площадью 16 572 922 кв. м, включая:

- 72 проект в стадии развития общей непроданной жилой и коммерческой площадью 10 589 273 кв. м, продаваемой Клиентом, и общей справедливой стоимостью 541 119 млн. руб. – объекты, которые находятся в стадии строительства, либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
- 26 перспективных проектов общей непроданной жилой и коммерческой площадью 5 983 649 кв. м, общей справедливой стоимостью 138 424 млн. руб. – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, 1 административно-складской комплекс справедливой стоимостью 393 млн. рублей, а также 2 массива земельных участков общей стоимостью 9 131 млн. руб.



Источник: анализ Cushman & Wakefield

Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №1. Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости составляет 25 138 603 кв. м; непроданная на дату оценки площадь – 16 572 922 кв. м. Разница в 8 565 681 кв. м представляет собой проданные площади в построенных и находящихся в стадии строительства на дату оценки проектах в Москве, Московской области, регионах.

- 98 объектов представляют собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей справедливой стоимостью 689 068 млн. рублей;
- 1 объект является административно-складским комплексом справедливой стоимостью 393 млн. рублей;
- 2 массива земельных участков общей справедливой стоимостью 9 131 млн. рублей.

46 объектов расположены в Москве, 23 – в Московской области, 28 – в регионах РФ, 4 – международные проекты.

Также в портфель коммерческой недвижимости входит 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.

2.3.2. 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».

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

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

ООО «ЖКХ Водоканал +», ООО «ЖКХ Водоканал», АО «МСК Энерго», АО «МСК Инжиниринг», ООО «ПИК Ресурс»

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 электроцитового 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.

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 30.09.2020 г. при допущении об отсутствии существенных изменений в финансовой отчетности за период с 30.09.2020 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 precedентов 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 завершённое 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 2020 по 30 декабря 2020 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), Ксенией Комаровой (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 (31.12.2019).

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, 31.12.2018 и на 31.12.2019.

«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, 31.12.2018 и на 31.12.2019.

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 2020 г., с учетом округления, составляет: 902 541 000 000 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 = 73,8757 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 2020 г. справедливая стоимость прав собственности и аренды в отношении портфеля Объектов составляет:

902 541 000 000 рублей

Включая:

Блок	Стоимость, млн. руб.
Объекты коммерческой недвижимости (земельный банк)	689 068
Генподряд	39 660
Ресурсные активы: эксплуатация жилого фонда и сетей	33 718
Технологии в недвижимости	13 805
Индустриальный блок	70 820
Бренд	51 851
Офисы	3 619

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».

Тем не менее, мы принимали во внимание и сопоставляли результаты Доходного подхода с результатами Сравнительного подхода там, где это было возможно.

Для бизнес-центра общей площадью 13 253,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, и нежилого помещения общей площадью 178 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Большой Конюшковский пер., д. 27А, использовался сравнительный и доходные подходы.

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		667					
Прогнозный период		274					
Перпетуитет		393					

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Доход, млн	4,770	5,340	5,876	6,119	6,371	6,633	6,906
Диапазон роялти, нижняя граница	0.0%						
Диапазон роялти, верхняя граница	2.0%						
Индекс потенциала бренда	67.4						
Ставка роялти	1.3%						
Суммы роялти		72	79	82	86	89	93
Налоги	20.0%	14	16	16	17	18	19
Роялти после вычета налогов		58	63	66	69	71	74
Ставка дисконтирования	13.8%						
Фактор дисконта		0.94	0.82	0.72	0.64	0.56	0.49
Чистая приведенная стоимость		54	52	48	44	40	37
Ставка долгосрочного роста	4.1%						
Перпетуитет							393

Ниже приведена таблица расчета в Российских рублях в пересчете по курсу Доллара на дату расчета 01 Января 2020.

Стоимость бренда, руб млн		51,851					
Прогнозный период		21,308					
Перпетуитет		30,543					

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Доход, млн	370,916	415,265	456,954	475,780	495,382	515,792	537,043
Диапазон роялти, нижняя граница	0.0%						
Диапазон роялти, верхняя граница	2.0%						
Индекс потенциала бренда	67.4						
Ставка роялти	1.3%						
Суммы роялти		5,595	6,157	6,410	6,674	6,949	7,236
Налоги	20.0%	1,119	1,231	1,282	1,335	1,390	1,447
Роялти после вычета налогов		4,476	4,925	5,128	5,339	5,559	5,789
Ставка дисконтирования	13.8%						
Фактор дисконта		0.94	0.82	0.72	0.64	0.56	0.49
Чистая приведенная стоимость		4,196	4,057	3,711	3,395	3,106	2,842
Ставка долгосрочного роста	4.1%						
Перпетуитет							30,543

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. 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 Потоков 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 соответствии с прогнозом Oxford Economics среднегодовой уровень инфляции в России составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2021 – 3,7%; • 2022 – 3,3%; • 2023 – 3,8%; • 2024 – 3,8%; • 2025 – 3,8%; • 2026 – 4%; • 2027 – 3,9%; • 2028 и далее – 3,8%. <p>Индексация учтена в строке «Дефлятор за период» финансовой модели. В каждом периоде дефлятор применяется к поступлениям от продажи помещений и строительным затратам.</p>

НДС:	В настоящее время ставка НДС, введенная в 2019 г. в России, составляет 20%. Расчет НДС зависит от схемы реализации объекта.
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:	Согласно рыночной практике, при продаже жилых и нежилых помещений предусмотрена комиссия за брокеридж и юридическое сопровождение сделки в размере 2% от общей стоимости сделки.
Ставки дисконтирования:	<p>Ставка дисконтирования представляет собой ставку дохода, которая потребовалась бы инвестору для покупки потока ожидаемых прибылей (т.е. будущих денежных потоков) с учетом риска, связанного с извлечением этих прибылей.</p> <p>Риск обычно определяется как степень уверенности или неуверенности в отношении получения ожидаемых будущих прибылей. С точки зрения прогнозов по дисконтированным денежным потокам риск может быть истолкован как вероятность и объем реализации прогнозов - или, другими словами, риск осуществления прогнозов.</p> <p>Основываясь на наших знаниях о требуемых уровнях доходности для разных инвестиционных проектов, в частности, для недвижимости, а также, проведя обсуждения с лицами, ведущими деятельность на российском рынке недвижимости, мы смогли рассчитать разумные ставки дисконтирования, которые отражают риск и требуемую норму доходности для такой недвижимости, как оцениваемые Объекты.</p> <p>Когда речь идет о девелоперских проектах, помимо инвестиционного и общеэкономического рисков, необходимо учитывать риски, отражающие особенности конкретного проекта, и риски, связанные с планированием и строительством, а также риски связанные с цикличностью сферы продаж и рынка недвижимости в целом. Мы оценили вышеназванные риски применительно к каждому Объекту, основываясь на нашем мнении относительно приемлемой и разумной нормы доходности, которую ожидает получить третья сторона при покупке проекта и завершения строительства.</p> <p>В отношении объектов оценки был использован метод определения ставки дисконта «По нарастанию (кумулятивный)». По данному подходу за основу расчета берется норма дохода безрисковой ценной бумаги, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемую компанию. Метод основан на предположении, что инвестор имеет широкий спектр возможностей в выборе альтернативных вариантов вложений капитала, и более рискованные вложения приносят больший доход.</p> <p>Таким образом, для определения ставки дисконта расчеты начинаются с определения безрисковой ставки и добавления к ее величине «премий», отражающих дополнительные риски, связанные с особенностями оцениваемого бизнеса и инфляционное влияние.</p> <p>Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:</p> $r = r_f + r_i + r_m + r_l + r_d$ <p>В качестве безрисковой ставки доходности (r_f) обычно используется доходность по долгосрочным государственным облигациям. В частности, можно использовать эффективную доходность к погашению государственных облигаций (www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/). Эффективная доходность данных облигаций на 30.12.2020 варьировалась от 3,68% до 6,62%. Для каждого объекта в качестве безрисковой ставки была использована доходность, соответствующая по дате погашения дате окончания строительства объекта.</p> <p>Размер премии за инвестирование (r_i) был введен нами экспертным путем на основании нашего опыта и исследований рынка в зависимости от местоположения объекта и типа объекта строительства.</p> <p>Риск управления (r_m): получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги. Премия определена экспертным путем в зависимости от доли ПАО «ГК ПИК» в проекте.</p>

Премия за низкую ликвидность (r_l) представляет собой поправку на длительный срок экспозиции при продаже объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность 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 20	2020	3,68%
Russia 21	2021	4,18%
Russia 22	2022	4,57%
Russia 23	2023	4,91%
Russia 24	2024	4,91%
Russia 25	2025	5,47%
Russia 26	2026	5,47%
Russia 27	2027	5,87%
Russia 28	2028	5,87%
Russia 29	2029	5,87%
Russia 30	2030	6,27%
Russia 31	2031	6,27%
Russia 32	2032	6,27%

Инвестиционный риск

	Без Эскроу	С Эскроу
Москва (Эконом)	1,00%	0,50%
Москва (Бизнес)	1,50%	0,75%
Московская область	2,50%	1,25%
Другие регионы (население >= 1 млн. чел.)	3,00%	1,50%
Другие регионы (население < 1 млн. чел.)	3,50%	1,75%

Риск управления

	Без Эскроу	С Эскроу
Доля ПИК = 100%	0,50%	0,25%
Доля ПИК < 100%	1,00%	0,50%

Риск ликвидности

	Без Эскроу	С Эскроу	
Москва и МО, < 10 га	4 months	1,20%	1,20%
Москва и МО, >= 10 га	9 months	2,67%	2,67%
Другие регионы, < 10 га	6 months	1,79%	1,79%
Другие регионы, >= 10 га	12 months	3,55%	3,55%

Стадия девелопмента

	Без Эскроу	С Эскроу
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

	Без Эскроу	С Эскроу
Инвестконтракт, постановления	4,00%	4,00%
Договор аренды земельного участка	3,00%	3,00%
ГПЗУ	2,00%	1,00%
Разрешение на строительство	1,00%	0,50%
Акт госкомиссии	0,00%	0,00%

Сводная таблица ставок дисконтирования:

Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования
Москва	11,0%
Московская область	12,1%
Регионы	14,6%
Международные	28,6%

3.6. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости¹

Объект	Жилой комплекс	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинги 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/нежилых 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
Москва																	
г. Москва, 3-й Нижегородский пр-д, вл. 1	3-й Нижегородский пр-д,	108 777	200	101 241	200	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	11,88%	10 858 436	8 859 568	87 510	195 612	1 000 000	7 097 576	70 106
г. Москва, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, 24	Волоколамское шоссе 24	71 748	250	53 670	250	<01.01.2020	31.12.2022	<01.01.2020	31.03.2023	8,71%	7 259 692	4 785 358	204 374	1 800 000	6 073 538	89 162	113 164
г. Москва, Ильменский пр-д, 17	Ильменский 17	85 536	600	38 962	600	<01.01.2020	31.12.2022	<01.01.2020	30.09.2023	7,39%	10 067 721	3 205 026	82 261	231 796	900 000	7 767 809	199 370
г. Москва, Марьяна роща, Складочная улица, вл. 6	Шереметьевский	183 955	1 466	77 855	1 167	<01.01.2020	31.12.2022	<01.01.2020	30.09.2024	11,13%	20 533 634	8 879 401	114 050	180 663	1 331 674	7 555 852	97 050
г. Москва, Новохохолская, вл. 15	Новохохолская 15	77 211	336	69 869	336	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	9,04%	9 791 214	5 850 633	83 737	211 695	1 300 000	5 311 835	76 025
г. Москва, Симоновская набережная	Симоновская набережная	47 240	292	46 205	292	01.04.2021	31.12.2023	<01.01.2020	31.12.2023	12,75%	7 396 145	5 566 041	120 464	251 946	1 640 000	4 012 034	86 831
г. Москва, ул. Ак. Павлова, вл. 38, вл. 56	Ак. Павлова, вл. 38, вл. 56	88 608	456	70 395	456	<01.01.2020	30.09.2023	<01.01.2020	30.09.2023	9,11%	11 514 422	7 800 680	110 813	240 906	1 800 000	8 299 156	117 894
г. Москва, ул. Большая Очаковская, вл. 2	Большая Очаковская, вл. 2	110 765	517	91 427	517	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	8,60%	14 542 384	7 994 462	87 441	240 562	1 214 700	10 050 859	109 933
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35	Ижорская вл. 6	284 430	1 350	266 642	1 350	<01.01.2020	30.09.2026	<01.01.2020	31.12.2026	12,37%	26 777 948	23 740 581	89 035	173 197	650 000	15 776 248	59 166
г. Москва, ул. Лобненская, 13	Дмитровский парк	214 371	905	91 669	760	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	31.12.2023	8,51%	16 930 664	9 292 922	101 374	190 911	1 231 197	16 600 203	181 088
г. Москва, ул. Озерная	Озерная	511 666	2 029	475 097	2 029	<01.01.2020	31.12.2029	<01.01.2020	31.12.2029	12,37%	59 357 768	47 063 727	99 061	202 018	1 222 293	33 196 469	69 873
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево	Середнево	360 815	-	308 559	-	<01.01.2020	31.03.2026	<01.01.2020	31.12.2027	13,24%	25 200 813	24 223 885	78 507	128 821	1 000 000	13 054 905	42 309
Жилой комплекс «Москва, Газопровод»	Газопровод	84 380	360	84 380	360	01.07.2021	30.09.2024	<01.01.2020	31.12.2024	12,75%	11 457 684	9 697 408	114 925	195 217	700 000	4 891 652	57 653
Жилой комплекс «Кавказский Б-р, 51»	Кавказский Б-р, 51	243 217	1 250	243 217	1 250	01.07.2021	30.09.2028	<01.01.2020	30.09.2028	13,51%	33 887 034	27 284 458	112 182	193 265	1 142 000	9 978 627	41 028
Москва, Юнонотрогвая 42	Юнонотрогвая 42	69 310	360	69 310	360	01.10.2021	31.03.2025	<01.01.2020	31.03.2025	12,98%	10 609 930	8 779 995	113 692	227 977	1 600 000	5 830 617	84 124
г. Москва, 1-й Грайворонский пр-д, вл. 3	1-й Грайворонский пр-д, вл. 3	209 601	1 403	173 765	1 351	<01.01.2020	31.03.2026	<01.01.2020	31.12.2026	9,54%	22 028 391	16 048 562	92 358	179 693	1 000 000	11 970 665	68 890
г. Москва, ВДНХ, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	Green Park	405 626	2 647	115 482	961	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	31.12.2024	8,51%	49 158 238	9 292 922	111 844	119 755	1 194 751	16 796 522	145 447
г. Москва, Высоковольтный пр-д, вл. 5	Римского-Корсакова 11	173 864	674	37 216	580	<01.01.2020	31.03.2024	<01.01.2020	30.06.2024	9,69%	16 763 544	3 685 040	99 017	183 918	1 020 000	3 388 457	91 048
г. Москва, Измайловский пр-д, вл. 5а, вл. 11	Измайловский, 11	58 552	477	4 245	342	<01.01.2020	30.06.2021	<01.01.2020	30.06.2021	9,04%	7 488 075	1 836 006	258 853	221 959	1 836 000	1 574 408	370 894
г. Москва, Красноказарменная 15	Красноказарменная, вл. 15	61 245	419	47 162	419	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	31.12.2023	8,76%	8 472 531	4 923 828	104 403	237 997	1 300 000	4 934 632	104 632
г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк	Кунцево парк	216 009	1 755	216 009	1 755	01.01.2021	31.12.2032	<01.01.2020	30.09.2032	10,62%	23 817 983	23 379 223	108 233	233 590	1 700 000	16 866 980	78 085
г. Москва, Мещерский лес (Боровское шоссе, вл. 2)	Мещерский лес	389 142	2 003	50 792	1 240	<01.01.2020	30.06.2024	<01.01.2020	31.12.2024	8,69%	31 746 645	7 892 427	155 387	194 871	1 000 000	2 661 722	52 404
г. Москва, мкр. Солнцево-Парк	Солнцево парк	50 322	2 365	6 468	453	<01.01.2020	31.03.2022	<01.01.2020	31.03.2022	7,79%	3 626 912	766 661	156 258	295 789	1 087 969	1 087 969	168 200
г. Москва, Мьяинино	Мьяинино парк	252 154	1 989	142 250	1 804	<01.01.2020	30.09.2024	<01.01.2020	30.09.2024	10,02%	24 874 193	17 932 465	126 063	157 272	763 202	7 693 859	54 087
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4	Перовское ш., вл. 2, 4	119 558	600	114 135	600	<01.01.2020	30.06.2024	<01.01.2020	31.12.2025	9,48%	13 108 807	800 000	88 089	181 250	800 000	9 262 743	81 156
г. Москва, Пресненский Вал, вл. 27	Москва	336 415	2 450	336 415	2 450	01.01.2022	31.03.2030	<01.01.2020	31.03.2030	13,62%	54 209 525	54 093 664	160 794	215 726	1 650 112	9 457 516	28 113
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20	Пресненский вал, 27	268 428	2 750	268 428	2 750	01.07.2021	30.09.2026	<01.01.2020	30.09.2027	11,49%	60 202 921	49 766 580	185 400	297 071	2 200 000	23 068 117	85 938
г. Москва, ул. Заречная, вл. 2/1 (Западный речной порт)	Vander Park, Академика Павлова, Молодогвардейская 36, Павлова 40	270 825	2 348	8 296	658	<01.01.2020	30.06.2021	<01.01.2020	30.06.2021	8,79%	35 784 802	2 803 519	337 951	271 358	1 876 457	3 332 018	401 659
г. Москва, ул. Заречная, вл. 2/1 (Западный речной порт)	Западный порт	225 347	1 765	123 065	1 364	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	8,46%	25 007 275	8 892 073	72 255	233 374	1 704 686	27 056 539	219 857
г. Москва, ул. Красноказарменная, 14А (Петр I)	Ледортово парк	133 155	1 227	8 197	291	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	30.06.2021	10,20%	13 833 711	1 038 737	126 720	263 035	1 224 966	2 917 820	355 958
г. Москва, ул. Поляны, ЖК Столинные поляны	Столинные поляны	188 733	810	40 098	492	<01.01.2020	30.09.2022	<01.01.2020	31.12.2022	9,00%	18 643 545	3 772 841	94 091	186 243	1 573 000	5 816 626	145 960
г. Москва, ул. Поперная, вл. 25	Поперная 25	248 062	1 039	116 302	858	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	8,59%	26 614 026	12 129 852	104 296	197 743	1 239 826	12 339 826	106 101
г. Москва, ул. Просторная, вл. 7	Просторная, вл. 7	42 989	195	20 393	121	<01.01.2020	30.06.2022	<01.01.2020	30.06.2022	7,80%	5 191 322	1 986 603	97 909	249 965	1 963 715	4 345 176	213 077
г. Москва, ул. Часовая, вл. 28	Часовая, вл. 28	236 062	1 765	236 062	1 765	01.07.2021	31.03.2027	<01.01.2020	31.12.2026	12,05%	33 329 499	29 121 904	123 365	218 577	1 310 198	17 394 020	73 684
г. Москва, ул. Ясеневая, вл. 14	Ясеневая 14	157 451	638	5 307	141	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	31.12.2022	7,39%	19 463 929	2 626 740	495 004	269 772	1 120 861	9 433 489	211 190
г. Москва, ул. Котляковская, вл. 3,4,6	Котляковская	103 690	350	103 690	350	01.04.2022	30.06.2027	<01.01.2021	30.06.2027	14,90%	12 221 707	1 498 640	104 348	219 957	1 498 640	6 085 394	58 694
д. Саларьево	Саларьево парк	1 482 457	5 008	776 431	3 834	<01.01.2020	30.09.2026	<01.01.2020	31.12.2026	10,98%	124 827 070	60 391 990	77 782	152 998	722 311	51 509 066	66 341
Проект «Бутово (Терiberский берег)» (г. Москва, Южное Бутово, Варшавский берег)	Проект «Бутово (Терiberский берег)» (г. Москва, Южное Бутово, Варшавский берег)	307 643	406	307 643	406	01.07.2021	30.06.2027	01.07.2021	30.09.2027	13,24%	28 971 554	850 000	92 692	140 226	800 000	8 975 997	29 177
Алтуфьевское шоссе	Алтуфьевское шоссе	170 136	975	170 136	975	01.10.2021	31.12.2026	01.10.2021	30.09.2027	13,11%	25 715 321	25 667 226	150 863	202 186	1 200 000	5 289 088	31 087
Очаковское шоссе За, 5а	Очаковское шоссе За, 5а	662 561	2 895	662 561	2 895	01.04.2021	31.12.2027	01.01.2021	31.03.2029	13,14%	103 055 319	102 270 274	154 356	222 186	1 410 881	29 689 656	44 810
Зеленоград, ЦИЭ	Зеленоград, ЦИЭ	424 412	-	424 412	-	01.10.2021	30.06.2029	01.10.2021	31.12.2030	13,56%	39 379 857	34 821 500	82 046	137 629	700 000	12 609 104	29 710
Москва, Открытое ш., Химущина	Открытое ш., Химущина	629 068	4 050	629 068	4 050	01.04.2021	30.06.2028	01.04.2021	30.09.2029	13,32%	87 293 730	86 846 209	138 055	189 941	750 000	20 590 601	32 986
Москва, Северный терминал	Северный терминал	187 643	1 180	187 643	1 180	01.01.2022	30.06.2027	01.01.2022	30.06.2027	13,41%	24 642 264	22 553 851	120 196	171 071	836 672	5 998 021	31 965
г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка)	Бунинский, Бунинские луга	1 109 168	-	301 156	-	<01.01.2020	31.03.2025	<01.01.2020	31.12.2025	8,88%	79 574 761	22 836 458	75 829	145 807	паркینگ отсутствует	25 431 263	84 445
Москва, Сокольнический вал, вл. 1	Сокольнический вал, вл. 1	17 455	-	17 455	-	01.07.2021	30.09.2023	<01.01.2020	3								

Объект	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/нежилых 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
Регионы																
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых	90 682	400	89 477	400	01.01.2021	31.12.2025	<01.01.2020	31.12.2025	13,55%	5 983 644	4 943 713	55 251	87 094	303 030	1 362 314	15 225
г. Нижний Новгород	61 794	486	61 794	486	01.10.2021	30.06.2026	<01.01.2020	30.06.2026	15,35%	3 949 961	3 549 888	57 447	92 325	250 000	1 086 902	17 589
г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11	259 036	600	134 707	600	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	11,72%	15 667 718	10 433 895	77 456	82 990	374 092	421 903	3 132
г. Калуга, Правобережный район, уч. 8, уч. 9	62 810	-	7 853	-	<01.01.2020	31.12.2021	<01.01.2020	31.03.2021	11,75%	2 934 904	580 472	73 921	78 904	651 198	152 684	19 444
г. Новороссийск, мкр. 16	156 421	53	2 120	13	<01.01.2020	30.09.2021	<01.01.2020	30.06.2021	11,21%	6 918 020	100 169	47 245	81 324	580 000	144 499	68 154
г. Новороссийск, мкр. 17, мкр. Южный берег	306 813	-	257 249	-	<01.01.2020	31.12.2030	<01.01.2020	31.12.2030	15,27%	16 554 038	13 691 938	53 225	72 857	943 489	2 725 365	10 594
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова	61 940	300	30 632	300	<01.01.2020	31.12.2024	<01.01.2020	31.12.2024	12,96%	3 757 586	1 874 400	61 191	71 884	420 000	512 067	16 717
г. Обнинск, мкр. 55, Московский квартал	101 759	-	28 047	-	<01.01.2020	30.06.2023	<01.01.2020	31.12.2023	13,35%	6 272 580	2 165 779	77 219	70 588	420 000	120 845	4 309
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"	247 108	-	113 234	-	<01.01.2020	31.12.2028	<01.01.2020	31.12.2028	14,29%	10 875 118	5 071 953	44 792	64 548	420 000	1 538 832	13 590
г. Санкт-Петербург, Дальневосточный, вл. 15	77 746	493	12 949	384	<01.01.2020	31.03.2022	<01.01.2020	31.03.2022	10,28%	8 294 822	2 131 615	164 611	139 463	920 427	899 715	69 479
г. Санкт-Петербург, Заповедная	122 252	1 086	13 691	945	<01.01.2020	31.12.2021	<01.01.2020	31.12.2022	11,39%	10 449 313	3 532 094	257 992	141 124	603 500	379 277	27 703
г. Санкт-Петербург, пр-т Энергетиков, вл. 6	12 700	27	12 700	27	01.04.2021	31.03.2024	<01.01.2020	31.12.2023	11,53%	1 251 722	1 227 117	96 623	155 444	900 000	534 560	42 091
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11	71 707	794	63 054	794	<01.01.2020	31.12.2023	<01.01.2020	31.12.2023	12,74%	7 239 171	5 633 448	89 343	160 307	550 000	3 231 353	51 247
г. Тюмень, Красный Октябрь	262 259	1 000	199 417	1 000	<01.01.2020	30.09.2029	<01.01.2020	30.06.2029	14,57%	15 378 415	12 941 949	64 899	72 538	369 796	621 991	3 119
г. Ярославль, мкр. 1, мкр. Сокол (Фрунзенский район)	259 324	-	167 569	-	<01.01.2020	31.12.2028	<01.01.2020	31.12.2028	15,52%	13 896 385	8 213 414	49 015	65 631	369 796	1 951 582	11 646
Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, д. Новое Девяткино, мкр. 1	202 202	1 300	202 202	1 300	01.01.2021	31.12.2027	<01.01.2020	31.12.2027	14,39%	13 624 396	13 360 602	66 076	97 030	521 000	4 002 081	19 792
Екатеринбург, Гаршина ул.	132 400	930	132 400	930	01.10.2021	30.06.2026	01.01.2021	30.06.2026	15,02%	8 411 510	8 411 510	63 531	83 613	300 000	1 524 114	11 511
г. Екатеринбург	497 550	-	497 550	-	01.04.2022	31.12.2031	01.01.2021	31.12.2031	15,71%	26 143 817	26 143 817	52 545	67 782	350 000	2 657 554	5 341
г. Казань	311 606	1 937	311 606	1 937	01.10.2021	31.12.2029	01.10.2021	31.03.2030	15,45%	18 499 356	17 499 105	56 158	75 871	300 000	3 054 131	9 801
«Сибирский тракт + Холод» (г. Казань, Сибирский тракт ул. Халитова ул	102 040	360	102 040	360	01.10.2021	30.06.2026	01.10.2021	31.03.2026	13,87%	7 024 205	5 432 401	53 238	94 308	250 000	2 672 518	26 191
г. Сочи, пр-т Курортный, 110	49 399	600	49 399	600	01.04.2021	31.12.2025	01.04.2021	31.12.2025	12,11%	8 289 748	7 826 499	158 434	248 964	1 058 517	3 380 556	68 434
Жилой комплекс «Новоселье, СПб»	182 540	-	182 540	-	01.04.2021	30.06.2030	01.04.2021	30.06.2030	15,44%	13 554 498	13 091 423	71 718	96 151	521 000	1 686 918	9 241
Екатеринбург, Патрушинские	610 910	3 000	610 910	3 000	01.10.2021	30.09.2032	01.10.2021	31.03.2033	15,78%	34 748 794	31 718 036	51 919	70 836	350 000	4 955 428	8 112
Казань, Березовая Роща	210 450	950	210 450	950	01.10.2021	30.06.2027	01.10.2021	30.06.2027	15,20%	13 074 096	11 674 059	55 472	82 628	300 000	3 202 300	15 216
ЛО, Янино	357 110	1 450	357 110	1 450	01.01.2021	31.03.2033	01.01.2021	30.06.2033	15,69%	25 593 218	25 593 218	71 668	94 125	400 000	3 440 782	9 635
НН, Мухомольный	80 004	960	80 004	960	01.10.2021	31.12.2025	01.10.2021	31.03.2026	19,26%	5 534 038	5 093 701	63 668	88 583	350 000	1 261 961	15 774
г. Владивосток, ул. Басаргина, 2	119 330	500	119 330	500	01.04.2021	31.12.2029	01.01.2021	31.12.2029	14,92%	9 026 252	9 022 673	75 611	101 357	350 000	1 582 236	13 259
г. Санкт-Петербург, Кудрово	45 721	-	45 721	-	01.04.2021	31.12.2023	01.04.2021	31.12.2023	14,53%	3 131 808	59 501	108 636	2 720 473	603 500	1 719 711	37 613
Итого	5 055 611	17 226	4 095 755	16 936						316 079 132	253 679 358				50 582 489	
Международные																
Проект 1	17 392	197	17 392	197	01.12.2021	30.09.2023	01.12.2021	31.01.2025	29,11%	3 370 168	3 352 085	192 736	393 044	2 503 601	644 810	37 075
Проект 2	79 481	960	79 481	960	01.05.2022	30.04.2028	01.02.2020	31.03.2028	29,11%	17 556 417	17 556 417	220 888	451 714	2 417 407	2 602 773	32 747
Сьерра	12 101	116	12 101	116	01.03.2021	31.01.2024	01.02.2020	31.12.2023	29,11%	2 543 902	2 512 386	207 618	431 553	2 587 266	1 134 317	93 737
Проект 3	82 157	-	82 157	-	01.12.2021	28.02.2025	01.01.2021	31.01.2025	27,99%	5 484 871	5 484 871	66 761	174 306	1 805 505	1 805 505	21 976
Итого	191 131	1 273	191 131	1 273						28 955 358	28 905 739				6 187 406	
ИТОГО, ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25 034 923	108 871	16 469 242	94 590						2 257 716 027	1 509 300 545				682 982 377	