

ОТЧЕТ №14-MOSC-900152

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО «ГРУППЫ КОМПАНИЙ ПИК», СОСТОЯЩЕГО ИЗ 72 ПРОЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В МОСКВЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕГИОНАХ РФ

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ: ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК"

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2014

18 МАРТА 2015

Содержание

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	5
1 ИНСТРУКЦИИ	5
2 ВИД СТОИМОСТИ	6
3 ПОРТФЕЛЬ ОЦЕНКИ	6
4 ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
5 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ	10
6 ГОРОДСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ	11
7 АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ	13
8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	13
9 МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	13
10 ИНСПЕКЦИИ, ПЛОЩАДИ И РАЗМЕРЫ	14
11 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	14
12 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГОВОРКИ И ОТСТУПЛЕНИЯ	14
13 РАСКРЫТИЕ	14
14 РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	15
15 АГРЕГИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ	15
16 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ	18
17 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	18
ПРИЛОЖЕНИЕ I. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	20
18 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	20
19 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	22
20 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	23
21 СВОДНАЯ ТАБЛИЦА	29

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОАО «ГРУППЫ КОМПАНИЙ ПИК», СОСТОЯЩИЙ ИЗ 72 ПРОЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННОГО В МОСКВЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И РЕГИОНАХ РФ

Основание для проведения оценки:	Договор на оценку №14-MOSC-900152 от 01 декабря 2014 г
Порядковый номер отчета:	14-MOSC-900152
Дата составления отчета:	18 марта 2015 г.
Дата проведения работ по оценке:	Январь – апрель 2015 г.
Данные о Заказчике:	ОАО "Группа Компаний ПИК" Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул.Баррикадная, д.19, стр.1 Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул.Баррикадная, д.19, стр.1 ОГРН 1027739137084 ИНН 7713011336 КПП 774501001
Данные об Исполнителе:	ООО «Кушман энд Вэйкфилд» Юридический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, Фактический адрес: 125047, Россия, г. Москва, ул. Гашека, д. 6, бизнес-центр «Дукат Плейс III» ОГРН 1047797054227, дата присвоения: 27.12.2004 ИНН 7705637585 КПП 774501001
Данные об Оценщике	Оценщик - Лебедев Константин Алексеевич, трудовой договор № б/н от 01.01.2010 г., являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское Общество Оценщиков» за регистрационным № 0000730. Фактический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1. Юридический адрес ООО «РОО»: 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер, д. 2а, стр. 1. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-044669/14 от 19 июня 2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом по «Оценке стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 517059 от 28 июня 2002 г. Стаж работы: 12 лет.
Объект оценки:	Портфель объектов недвижимости, состоящий из 72 проектов, расположенных в Москве, Московской области, Калуге, Обнинске, Нижнем Новгороде, Калининграде, Краснодаре, Новороссийске, Ростове-на-дону, Таганроге, Омске, Перми и Ярославле.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Назначение оценки:	Заказчик использует Отчет в целях принятия управленческих решений, а также для публикации результатов оценки в открытых источниках
Дата оценки:	31 декабря 2014 г.

Процесс оценки:	<ul style="list-style-type: none">• запрос и изучение имеющейся информации по Объектам оценки;• инспекция анализируемой недвижимости;• анализ релевантного сегмента рынка недвижимости и сбор информации, необходимой для исследования и выполнения расчетов;• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчётов;• подготовка и предоставление предварительного Отчета об оценке;• обсуждение замечаний и предложений;• подготовка и предоставление окончательного Отчета об оценке.
Валюта отчета:	Все валютные конвертации, необходимые для проведения расчетов, выполнены на основании обменных курсов, установленных Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) на дату оценки. На дату оценки ЦБ РФ установил следующий обменный курс рубля к доллару: 1 доллар США = 56,2584 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости:	1 490 546 825 долл. США или 83 856 464 000 рублей

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

18 марта 2014 г.

ОАО "Группа Компаний ПИК"
123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1

Касательно: оценки рыночной стоимости портфеля объектов недвижимости, состоящего из 72 проектов, расположенных в Москве, Московской области, Калуге, Обнинске, Нижнем Новгороде, Калининграде, Краснодаре, Новороссийске, Ростове-на-Дону, Таганроге, Омске, Перми и Ярославле.

В соответствии с договором на оценку №14-MOSC-900152 от 1 декабря 2014 года (далее «Договор»), подписанным между ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее по тексту «Клиент» или «Заказчик») и ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (далее по тексту «Исполнитель», «Компания» или «C&W»), мы представляем Вам результаты проведенных работ по оценке:

I ИНСТРУКЦИИ

- 1.1. В соответствии с Инструкциями, оговоренными в Договоре и основными условиями и положениями назначения оценщиков, мы, ООО «Кушман энд Вэйкфилд», провели оценку рыночной стоимости установленных прав в отношении портфеля объектов недвижимости, описание которых приведено в Приложении 2 к настоящему Отчету (далее «Объекты»).
- 1.2. В нашем понимании данная оценка будет использоваться Вами исключительно в целях принятия управленческих решений, а также для публикации результатов оценки в открытых источниках. Использование результатов оценки для иных целей не предусматривается.
- 1.3. Оценка произведена по состоянию на 31 декабря 2014 г.
- 1.4. Данная оценка выполнена в соответствии с требованиями:
 - 1.4.1. Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
 - 1.4.2. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
 - 1.4.3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
 - 1.4.4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
 - 1.4.5. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
 - 1.4.6. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».
 - 1.4.7. Основных Положений, содержащихся в стандартах по оценке RICS, издаваемых Королевским Институтом Сертифицированных Специалистов Великобритании («Красная Книга», 2012 издание, обязательное к применению с марта 2012 года) в части не противоречащей российскому законодательству и российским стандартам об оценке.
- 1.5. C&W подтверждает проведение работ по оценке Объектов в качестве независимого и внешнего оценщика, а также отсутствие конфликта интересов при проведении работ. C&W не имеет материальной заинтересованности в Объектах.

2 ВИД СТОИМОСТИ

- 2.1. Мы подтверждаем, что в соответствии с полученными инструкциями, оценка Объектов была проведена на базе Рыночной Стоимости.
- 2.2. В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки №2, рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - 2.2.1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - 2.2.2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - 2.2.3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - 2.2.4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - 2.2.5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3 ПОРТФЕЛЬ ОЦЕНКИ

- 3.1. Портфель оценки состоит из 72 проектов общей непроданной Клиентом жилой и коммерческой площадью 5 160 601 кв. м, включая:
 - 3.1.1. 16 проектов общей непроданной Клиентом жилой и коммерческой площадью 36 672 кв. м и общей рыночной стоимостью 2 890 773 000 руб. (51 390 000 долл. США) - завершенные строительством и частично проданные проекты;
 - 3.1.2. 25 проектов в стадии развития общей жилой и коммерческой площадью 3 319 929 кв. м, продаваемой Клиентом и общей рыночной стоимостью 53 448 979 000 руб. (950 050 000 долл. США) – объекты, которые находятся в стадии строительства либо в стадии получения исходно-разрешительной документации;
 - 3.1.3. 31 перспективный проект общей жилой и коммерческой площадью 1 804 000 кв. м, продаваемой Клиентом и общей рыночной стоимостью 27 516 712 000 руб. (489 106 825 долл. США) – объекты, предполагаемые к будущему девелопменту, где строительство и продажи на дату оценки не начаты, а также земельный банк, не предполагаемый к развитию.

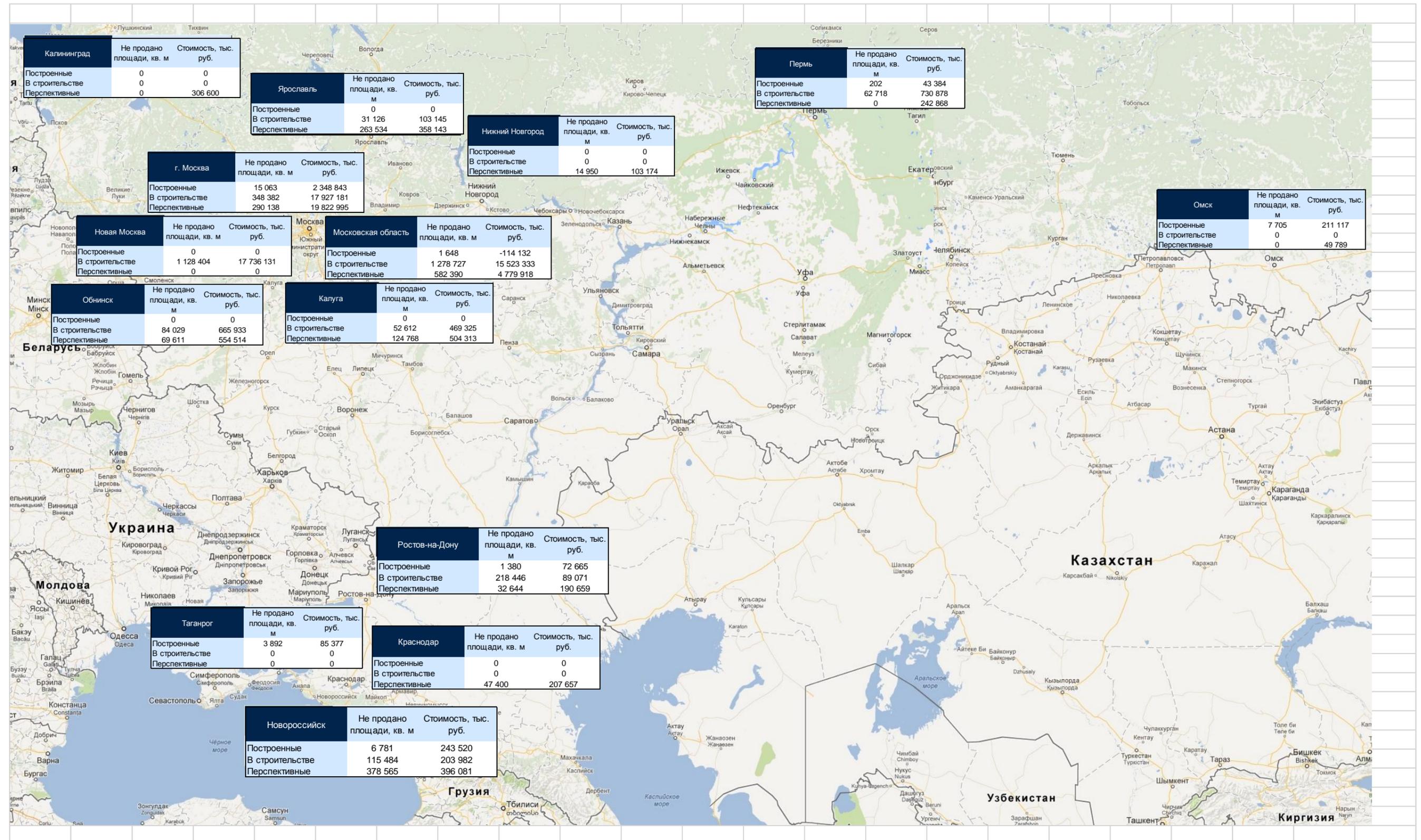


- 3.2. Детальные описания объектов портфеля недвижимости представлены в Приложении №2.
- 3.3. Общая продаваемая площадь портфеля недвижимости составляет 8 944 653 кв. м; непроданная на дату оценки площадь – 5 160 601 кв. м. Разница в 3 784 052 кв. м представляет собой проданные площади в построенных и находящихся в стадии строительства на дату оценки проектах Москвы, Московской Области и Регионах.

- 3.4. Объектам девелопмента соответствуют 1 278,468 га, включая 141,59 га – объекты, завершённые строительством и частично проданные, 681,82 га – объекты в процессе развития, 455,06 га – объекты для будущего развития:



- 3.5. 62 объекта представляет собой жилые проекты с коммерческими площадями, парковкой и объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) общей рыночной стоимостью 76 828 460 000 рублей (1 365 620 000 долл. США); один объект является административно-складским комплексом рыночной стоимостью 405 000 000 рублей (7 200 000 долл. США); один объект - девелопмент гостиничного комплекса рыночной стоимостью 5 470 448 000 рублей (15 650 000 долл. США). 8 земельных участков общей рыночной стоимостью 1 152 557 000 рублей (20 486 825 долл. США) относятся к земельному фонду, не предполагаемому на дату оценки к комплексному развитию.
- 3.6. 19 объектов расположены в Москве, 1 - в Новой Москве, 20 – в Московской области, 32 – в регионах РФ.
- 3.7. География и инфографика проектов предоставлена ниже:



4 ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

5 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

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

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

6 ГОРОДСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

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

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

7 АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

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

8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

9 МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

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

10 ИНСПЕКЦИИ, ПЛОЩАДИ И РАЗМЕРЫ

10.1. В период с 10 по 28 февраля 2015 года:

- Объекты портфеля недвижимости, расположенные в Москве и Новой Москве, были проинспектированы специалистами отдела оценки C&W: Олегом Такоевым, старшим директором отдела оценки, и Полиной Митиной, старшим директором отдела оценки.
- Клиент предоставил доступ специалистам отдела оценки C&W к базе актуальных фотографий и к онлайн камерам, установленным на Объектах портфеля, расположенных в Московской Области и Регионах.
- Клиент предоставил информацию и комментарии по изменениям в отношении всех проектов портфеля Объектов, имевшим место быть с даты последней оценки (31.12.2013).

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

11 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

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

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

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

12 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГОВОРКИ И ОТСТУПЛЕНИЯ

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

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

13 РАСКРЫТИЕ

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

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

13.3. Мы сообщаем, что в течение прошедшего финансового года между C&W и Клиентом было подписано Задание на оценку для целей залога в отношении проектов портфеля: 1) Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, 2) Москва, ул. Мантулинская, 3) МО, Одинцовский район, Заречье.

14 РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

- 14.1. По нашему мнению Рыночная Стоимость имущественных прав, прав собственности и аренды Объектов на дату оценки, 31 декабря 2014 г., с учетом округления, составляет: 1 490 546 825 долл. США или 83 856 464 000 руб.
- 14.2. Все валютные конвертации, необходимые для проведения расчетов, выполнены на основании обменных курсов, установленных Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) на дату оценки. На дату оценки ЦБ РФ установил следующий обменный курс рубля к доллару: 1 доллар США = 56,2584 руб.
- 14.3. Результаты оценки представляют собой совокупность Рыночных стоимостей каждого отдельного Объекта и не должны рассматриваться как оценка портфеля Объектов недвижимости при продаже единым лотом. Стоимость каждого отдельного Объекта представлена ниже.

15 АГРЕГИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ

- 15.1. Согласно нашим исследованиям и анализу мы пришли к выводу, что по состоянию на 31 декабря 2014 г. Рыночная Стоимость прав собственности и аренды в отношении каждого Объекта представлена в сводной таблице и Приложениях к данному Отчету и составляет:

1 490 546 825 долл. США

или

83 856 464 000 рублей

Завершенные строительством и частично проданные	16	141.59	36 672	2 890 773	51 390 000
Объекты в процессе развития	25	681.82	3 319 929	53 448 979	950 050 000
Объекты для будущего развития	31	455.06	1 804 000	27 516 712	489 106 825
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	72	1 278.468	5 160 601	83 856 464	1 490 546 825

или

Объект	Количество проектов	Площадь земельного участка, га	Не продано площади ПИК, кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, дол. США
Объекты в Москве	19	100	653 583	40 099 019	712 770 000
Объекты в Новой Москве	1	128	1 128 404	17 736 131	315 260 000
Объекты в Московской Области	20	640	1 862 765	20 189 119	358 870 734
Регионы	32	411	1 515 848	5 832 196	103 646 091
Калуга	6	64	177 380	973 638	17 301 000
Обнинск	3	22	153 640	1 220 448	21 690 000
Нижний Новгород	2	1	14 950	103 174	1 830 000
Ижевск	0	0	0	0	0
Калининград	1	89	0	306 600	5 449 853
Краснодар	1	3	47 400	207 657	3 690 000
Новороссийск	3	70	500 830	843 582	15 000 000
Ростов-на-Дону	6	51	252 471	352 396	6 253 238
Таганрог	1	4	3 892	85 377	1 520 000
Омск	3	19	7 705	260 906	4 635 000
Пермь	4	48	62 920	1 017 131	18 077 000
Ярославль	2	40	294 660	461 288	8 200 000
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	72	1 278	5 160 601	83 856 464	1 490 546 825

15.2. Результаты оценки наглядно представлены ниже:



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

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

16 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ

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

17 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

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

С уважением,

От лица компании Cushman & Wakefield

Сергей Рябокобылко, FRICS

Партнер

Генеральный директор

Tel: +7 495 797 9600

Sergey.Riabokobyлко@eur.cushwake.com

Константин Лебедев, MRICS, CCIM, ASA, ROO

Партнер

Глава отдела оценки

Tel: +7 495 797 9600

Konstantin.Lebedev@eur.cushwake.com

Олег Такоев, MRICS

Старший Директор

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Oleg.Takoev@eur.cushwake.com

Полина Митина

Старший Директор

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Polina.Mitina@eur.cushwake.com

Сергей Кузнецов

Финансовый Аналитик

Отдел оценки

Tel: +7 495 797 9600

Sergey.Kuznetsov@eur.cushwake.com

ПРИЛОЖЕНИЕ I. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

18 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

18.1. При оценке Рыночной Стоимости Объектов обычно используются три подхода: Сравнительный подход, Доходный подход и Затратный подход. При оценке большей части Объектов использовался Доходный подход, за исключением следующих Объектов: 1) Московская область, Яхрома, мкр. Левобережье; 2) Московская область, г. Дмитров, ул. Сенная; 3) г. Калуга, мкр. Молодежный, (дер. Лихуны); 4) г. Светлогорск, поселок Отрадное; 5) Ростов-на-Дону, ул. Тельмана; 6) Ростовская область, АО "Щепкинское", поле №26; 7) г. Омск, мкр. 13 "Садовый" 8) г. Пермь, Бахаревка. Тем не менее, мы принимали во внимание и сопоставляли результаты Доходного подхода с результатами Сравнительного подхода, там, где это было возможно.

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

18.3. Затратный подход:

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

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

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

18.4. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

18.5. Доходный подход

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

19 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

20 ГЛОБАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Ниже представлены основные допущения, использованные в данном Отчете:

20.1. Фазы строительства	Если не описано иное, то предполагается, что все проекты будут иметь одну фазу строительства согласно предоставленным Клиентом графикам. В тех случаях, где предполагается строительство крупных объектов, мы предполагали разбивку на несколько фаз. Данная информация предоставлялась нам Клиентом и проверялась на соответствие рыночным данным. После проверки мы заключили, что предлагаемое деление на фазы является разумным и достижимым.
20.2. Сроки строительства	<p>Все сроки строительства были проанализированы на предмет соответствия рыночным данным в процессе согласования полученных от Клиента данных с отделом стратегического консалтинга и основаны на нашем знании типичных сроков строительства по аналогичным проектам.</p> <p>В большинстве случаев мы использовали предоставленные нам Клиентом данные, но в тех случаях, когда сроки строительства были слишком оптимистичны, мы вносили изменения в существующие графики.</p>
20.3. Затраты на строительство	Строительные затраты были проанализированы на предмет соответствия стандартным ставкам на открытом рынке, которые готова была бы потратить третья сторона на строительство каждого Объекта. Все затраты были предоставлены Клиентом, который является надежным и известным девелопером, и затем были проверены нами в соответствии с нашей внутренней информацией, предоставленной нам в рамках других работ по оценке, в том числе и по проектам строительства объектов в России.
20.4. Цены продаж	<p>Цены продаж жилых помещений, парковочных мест и коммерческих помещений на первых этажах были определены на основе сравнительной информации, а также данных по недавним сделкам Клиента.</p> <p>Мы использовали средние цены продаж в большинстве случаев. Также мы применяли ежегодный рост цен в соответствии с уровнем инфляции, начиная с 2016 года, предполагая, что разумный собственник будет поддерживать платежеспособный спрос.</p>
20.5. График продаж	<p>В большинстве случаев мы использовали наши допущения относительно графиков продаж жилых помещений в составе Объектов. Мы предполагали, что продажи возникают начиная с этапа строительства Объектов. Затем количество продаж растет по мере готовности Объектов. И, наконец, оставшиеся площади продаются в течение как минимум полугода после завершения строительства. Продажа парковочных мест происходит значительно медленнее продаж жилых помещений.</p> <p>Офисные и торговые площади выставлены на продажу ближе к завершению строительства Объектов и окончательно распроданы после ввода Объектов в эксплуатацию.</p>

20.6. Индексация

В расчётах использован следующий прогноз роста цен на строительство:

Год	Индекс	Год	Индекс	Год	Индекс
2015	110.5	2021	102	2027	102
2016	107.5	2022	102	2028	102
2017	104.5	2023	102	2029	102
2018	104.5	2024	102	2030	102
2019	104.5	2025	102	2031	102.
2020	102.5	2026	102	2032	102

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

Год	Индекс	Год	Индекс	Год	Индекс
2015	100	2021	102	2027	102
2016	107.5	2022	102	2028	102
2017	104.5	2023	102	2029	102
2018	104.5	2024	102	2030	102
2019	104.5	2025	102	2031	102.
2020	102.5	2026	102	2032	102

20.7. НДС

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

Расчет НДС зависит от схемы реализации объекта.

20.8. Заемное финансирование

В модели не учитывается заемное финансирование.

20.9. Комиссия брокерам

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

20.10. Ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки осуществлялся по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_m + \pi$$

В качестве безрисковой ставки доходности (r_f) обычно используется доходность по долгосрочным государственным облигациям. В частности, можно использовать эффективную доходность к погашению государственных облигаций Россия-30 (<http://rusbonds.ru>), которая составила на дату оценки 6.50%.

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

Риск управления: получение доходов от объекта недвижимости требует более интенсивного менеджмента, чем ценные бумаги. Премия определена экспертным путем в зависимости от доли ОАО «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 12 до 36 месяцев в зависимости от площади и местоположения объекта.

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

При анализе рисков проекта мы учитывали цикличность риска.

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

20.11.

Ставка дисконтирования

Безрисковая ставка с учетом странового риска

Russia 15	3.45%
Russia 17	5.13%
Russia 18	5.98%
Russia 19	5.97%
Russia 20	6.26%
Russia 22	6.45%
Russia 23	6.48%
Russia 28	7.50%
Russia 30	6.50%

Инвестиционный риск

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

Риск управления

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

Риск ликвидности

Москва и МО, < 10 га	12 months	3.33%
Москва и МО, >= 10 га	24 months	6.56%
Другие регионы, < 10 га	18 months	4.96%
Другие регионы, >= 10 га	36 months	9.67%

Стадия девелопмента

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

Документация

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

Цикл рынка

2015	0.00%
2016	1.50%
2017	2.00%
2018	2.50%
2019	3.00%
2020	3.50%
2021	4.00%
2022	4.50%
2023	5.00%

20.12. Сводная таблица ставок дисконтирования	Проекты	Средневзвешенная ставка дисконтирования
	Завершенные строительством и частично проданные	14.8%
	Москва	12.7%
	Новая Москва	-
	Московская область	17.5%
	Регионы	20.2%
	Объекты в процессе развития	25.1%
	Москва	20.8%
	Новая Москва	26.6%
	Московская область	24.4%
	Регионы	28.0%
	Объекты для будущего развития	29.2%
	Москва	21.5%
	Новая Москва	-
	Московская область	28.0%
	Регионы	32.8%

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ОАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2013

21 СВОДНАЯ ТАБЛИЦА

Объект	Описание	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу всего, кв.м.	Паркинг на продажу всего, шт.	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площадей, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб	Оставшийся бюджет, тыс. руб	Оставшийся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей	Рыночная стоимость, дол. США	Рыночная стоимость, дол. США за кв.м. непроданных площадей
Москва																					
г. Москва, Варшавское ш., вл. 14	Земельный участок, предполагаемый под застройку квартирами (с подземной автостоянкой)	1	1.0108	17 569	90	17 569	90	17 569	90	01.10.2015	01.01.2018	30.06.2016	18.97%	2 251 752	1 493 913	85 032	170 000	933 551	53 137	16 590 000	944
г. Москва, Варшавское ш., вл. 141	ЖК "Варшавские холмы" в начальной стадии девелопмента	11	8.8673	138 315	1 060	134 315	1 060	134 315	1 060	в продаже	31.12.2018	31.12.2016	18.49%	12 373 849	10 196 812	75 917	165 710	8 360 690	62 247	148 610 000	1 106
г. Москва, Измайловский пр-д, вл. 11	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым проектом эконом класса	2	3.5	58 047	974	58 047	974	58 047	974	01.01.2017	31.03.2020	30.09.2018	21.04%	5 017 288	4 242 886	73 094	148 450	2 761 050	47 566	49 080 000	846
г. Москва, Ново-Переделкино, мкр. 14	Жилой микрорайон эконом класса	23	21.2357	224 130	1 206	211 127	1 170	87	513	в продаже	31.12.2019	завершено	14.01%	11 511 475	51	588	100 000	186 067	2 143 633	3 310 000	38 134
г. Москва, ул. Академика Виноградова, вл. 7	Жилой комплекс бизнес класса "Теплый край"	5	5.011	84 335	1 150	82 118	1 150	843	258	в продаже	31.12.2015	30.03.2015	11.06%	7 143 160	15 603	18 509	150 000	315 780	374 591	5 610 000	6 655
г. Москва, ул. Заречная, вл. 4А, 4Б	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым проектом бизнес класса	1	2.35	52 800	250	52 800	250	52 800	250	01.07.2016	31.12.2019	31.12.2018	21.82%	8 235 467	6 980 272	132 202	168 561	13 630	258	240 000	5
г. Москва, ул. Красного Маяка, напр. д. 13	ЖК эконом класса "Битцевский" с наземным структурированным паркингом и спортивно-оздоровительным комплексом	6	5.8203	51 221	1 089	35 002	871	4 570	355	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	10.84%	2 896 372	170	37	170 000	901 828	197 354	16 030 000	3 508
г. Москва, ул. Мантулинская, вл. 7	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым проектом бизнес класса	3	6.83	115 000	1 211	115 000	1 211	115 000	1 211	01.01.2016	31.12.2020	31.12.2019	23.02%	24 003 846	14 676 083	127 618	342 609	12 886 282	112 055	229 060 000	1 992
г. Москва, ул. Маршала Захарова, вл. 7	Земельный участок, предполагаемый под застройку ЖК эконом класса	1	1.7	46 200	450	46 200	450	46 200	450	01.07.2015	01.01.2018	31.12.2017	20.47%	6 501 009	3 457 841	74 845	168 146	3 215 385	69 597	57 150 000	1 237
г. Москва, ул. Мироновская, вл. 4Б	ЖК "Мироновский" эконом класса	2	2.6406	33 228	456	33 010	456	487	275	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	12.14%	4 154 024	45 756	93 954	142 051	229 421	471 090	4 080 000	8 378
г. Москва, ул. Перовская, вл. 66, ЮЗ	Жилой комплекс эконом класса "Большое Нусково"	11	14.12	145 238	-	129 936	-	2 985	-	в продаже	31.12.2015	30.06.2015	15.01%	14 851 716	1 037 213	347 347	133 118	692 209	231 810	12 300 000	4 119
г. Москва, Чертаново Южное, мкр. 17-18	ЖК "Чертановский" - мкр 17, ЖК "Аннинский" - мкр 33	8	9.8882	138 180	675	90 916	535	698	127	в продаже	31.12.2015	30.03.2015	11.35%	8 407 454	38 671	55 418	150 000	107 082	153 457	1 900 000	2 723
г. Москва, пр-т Мира, вл. 165-169	Жилой комплекс бизнес класса	1	0.4141	12 598	88	11 769	88	1 235	17	в продаже	01.01.2018	завершено	11.78%	1 275 240	-	-	-	168 693	136 450	3 000 000	2 427
г. Москва, Пресненский Вал, вл. 21	Строительство ЖК бизнес класса	1	0.1596	13 227	60	13 227	60	1 227	60	01.01.2016	01.01.2018	30.09.2017	18.47%	2 269 083	1 569 991	118 696	219 134	880 658	66 580	15 650 000	1 183
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20	Фаза 1: реализованный жилой дом бизнес класса Фаза 2: земельный участок, предполагаемый под застройку жилым комплексом	16	2.0014	284 005	2 210	185 920	1 990	154 640	1 583	в продаже	31.12.2019	31.12.2019	22.12%	28 612 947	20 301 631	131 283	198 745	5 470 448	35 375	97 240 000	629
г. Москва, ул. Вавилова, вл. 4	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым проектом бизнес класса	1	1.626	34 437	380	34 437	380	34 437	380	01.04.2016	31.03.2019	31.12.2017	20.47%	7 806 984	6 384 296	185 391	342 668	2 823 482	81 990	50 190 000	1 457
г. Москва, ул. Заповедная, вл. 14-16	Жилой комплекс "Заповедный уголок" эконом класса	9	4.3916	86 593	763	62 268	543	2 164	138	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	11.03%	5 083 278	1 154	533	100 000	259 893	120 110	4 620 000	2 135
г. Москва, ул. Мытная, вл. 13	Жилой комплекс бизнес класса "Английский квартал"	2	4.233	103 038	1 191	74 614	834	1 993	158	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	12.78%	10 882 639	1 630	818	300 000	872 288	437 718	15 510 000	7 783
г. Москва, ул. Рабиновича, вл. 22	Комплекс административных и складских помещений	1	8.85	12 285	100	12 285	100	12 285	100	-	-	-	15.00%	-	-	-	-	405 000	32 967	7 200 000	586
Общая стоимость			99.45	1 650 445	13 403	1 400 561	12 212	653 553	7 999					163 277 584	70 443 973			40 099 019		712 770 000	
Новая Москва																					
Н.М. г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка)	Жилой комплекс эконом класса "Бунинский"	66	127.79	1 434 320	6 687	1 288 081	6 687	1 128 404	6 687	в продаже	31.12.2025	31.12.2025	26.63%	79 731 118	63 282 937	56 082	102 059	17 736 131	15 718	315 260 000	279
Общая стоимость			127.79	1 434 320	6 687	1 288 081	6 687	1 128 404	6 687					79 731 118	63 282 937			17 736 131		315 260 000	
Московская Область																					
обл. г. Котельники, мкр. Опытное поле, владение 10/2	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым проектом	7	18.04	121 000	1 230	121 000	1 230	121 000	1 230	01.01.2016	31.03.2022	30.06.2020	26.63%	10 334 898	9 583 648	79 204	112 931	1 019 339	8 424	18 120 000	150
обл. г. Королев, в границах ул. Калининградской, пр-да Циолковского и Октябрьского б-ра	Проект строительства жилого массива эконом класса	5	11.1059	143 200	2 148	143 200	2 148	143 200	2 148	01.10.2015	30.09.2022	31.12.2019	25.81%	11 391 320	11 329 037	79 113	99 000	905 434	6 323	16 090 000	112
обл. г. Дедовск, ул. Нопина - ул. Первомайская	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	5	3.68	58 125	-	46 410	-	46 410	-	01.01.2017	31.12.2021	31.12.2019	24.01%	2 583 793	2 327 530	50 151	70 000	213 599	4 602	3 800 000	82
обл. г. Дмитров, ул. Внуковская	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	9	3.2322	54 959	-	48 169	-	12 325	-	в продаже	30.06.2019	31.12.2019	19.58%	1 918 372	350 697	28 454	51 000	199 117	16 155	3 540 000	287
обл. г. Дмитров, ул. Махалина-2	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	1	1	8 161	-	8 161	-	8 094	-	в продаже	31.12.2016	завершено	19.28%	-	-	-	50 000	326 481	40 335	5 800 000	717
обл. г. Дмитров, ул. Московская	ЖК "Московский" эконом класса	2	2.1766	32 026	-	30 814	-	24 416	-	в продаже	30.06.2021	31.12.2020	22.89%	1 524 501	1 062 280	43 508	60 000	66 540	2 725	1 180 000	48
обл. г. Дмитров, ул. Шлюзовая	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	3	2.28	31 095	-	31 095	-	31 095	-	01.10.2016	30.09.2020	31.12.2021	26.95%	1 500 126	1 377 206	44 290	56 884	211 969	6 817	3 770 000	121
обл. г. Долгопрудный, мкр. Центральный	Строительство жилого массива эконом класса	27	73	439 337	-	344 909	-	156 310	-	в продаже	31.12.2019	31.12.2019	29.69%	18 099 667	10 232 462	64 943	85 885	311 628	1 978	5 540 000	35
обл. г. Железнодорожный, ул. Автозаводская	Строительство мкр "Центральный-2"	28	56.15	474 535	-	237 238	-	199 371	-	в продаже	30.06.2022	31.12.2022	25.87%	12 240 962	10 114 791	50 733	74 100	1 697 290	8 513	30 170 000	151
обл. г. Люберцы, р-н Красная горка	МКР "Красная Горка" эконом класса	72	88.3901	1 168 208	-	664 074	-	148 361	-	в продаже	31.03.2018	31.12.2016	23.46%	32 711 077	9 540 782	64 308	90 000	1 823 191	12 289	32 410 000	218
обл. г. Мытищи, р-н Ярославский	Застройка района "Ярославский" (№15 и 16)	60	106.4062	1 289 260	9 998	829 531	7 273	457 599	6 854	-	-	-	26.58%	45 658 209	26 473 022	57 852	85 000	4 537 764	7 437	80 660 000	132
обл. г. Химки, Звезда России	Строительство жилого массива эконом класса	8	8.3196	191 461	-	108 449	-	56 142	-	в продаже	31.12.2018	31.12.2018	20.67%	6 286 465	3 092 429	55 083	98 815	1 440 607	25 660	25 610 000	456
обл. г. Химки, Новоуринно	Строительство жилого массива эконом класса	57	71.404	966 269	5 094	859 896	5 094	129 278	4 467	в продаже	31.12.2025	31.12.2019	23.82%	39 990 107	13 526 637	104 632	115 000	964 373	7 460	17 140 000	133
обл. г. Химки, ул. Совхозная, вл. 11	Район "Левобережный"	29	41.991	511 308	3 141	452 795	3 141	135 758	3 141	в продаже	31.12.2025	31.12.2021	23.15%	25 654 384	8 129 086	59 679	95 804	3 421 493	25 203	60 820 000	448
обл. Ленинский р-н, д. Боброво	ЖК "Восточное Бутово"	9	88.06	160 353	-	80 686	-	61 384	-	в продаже	31.12.2017	31.12.2018	22.84%	5 190 010	3 410 469	55 559	82 519	953 842	15 539	16 950 000	276
обл. Ленинский р-н, д. Дрожжино-2	ЖК "Бутово-Парк-2Б"	2	34.62	59 237	-	31 838	-	1 648	-	в продаже	30.03.2015	31.12.2015	17.51%	2 012 970	255 034	154 726	90 000	114 132	69 243	2 030 000	1 232
обл. Одинцовский р-н, г.п. Заречье	Земельный участок, предназначенный для строительства жилого массива эконом класса	3	20.1369	89 105	122	84 375	122	84 375	122	01.10.2015	31.12.2018	31.12.2018	27.54%	9 408 747	7 973 476	94 500	147 130	1 945 759	23 061	34 590 000	410
обл. г. Дмитров, ул. Сенная	Земельный участок	LP	0.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 193	-	714 436	-
обл. г. Яхрома, мкр. Левобережье	Земельный участок	LP	2.9876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 999	-	2 346 299	-
обл. г. Дмитров, ул. Махалина	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	8	6.5866	157 292																	

ПОДГОТОВЛЕН ДЛЯ ОАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ДЕКАБРЯ 2013

Объект	Описание	Количество строений	Площадь земельного участка, га	Площадь на продажу всего, кв.м.	Паркинг на продажу всего, шт.	Площадь на продажу, доля ПИК, кв.м.	Паркинг на продажу, доля ПИК, шт.	Не продано площад, доля ПИК, кв.м.	Не продано паркинга, доля ПИК, шт.	Старт продаж	Окончание продаж	Завершение строительства	Ставка дисконтирования	Общий бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, тыс. руб.	Оставшийся бюджет, руб. за кв.м. непроданных площадей	Средняя цена продажи квартир/нежилых помещений, руб. за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. непроданных площадей	Рыночная стоимость, дол. США	Рыночная стоимость, дол. США за кв.м. непроданных площадей
Регионы																					
Калуга																					
регионы г. Калуга, Правобережье, уч. 8, уч. 9	Проект строительства ЖК эконом-плюс класса (монолит-кирпич)	6	4.9592	57 508	36	57 508	36	57 508	36	01.01.2016	31.12.2021	31.12.2022	28.36%	2 316 844	2 093 938	36 411	53 168	165 567	2 879	2 940 000	51
регионы г. Калуга, Сиреневый бульвар	Проект строительства ЖК эконом-плюс класса (монолит-кирпич)	3	2.5874	21 949	-	21 949	-	21 349	-	в продаже	31.12.2017	31.12.2017	22.67%	776 580	696 729	32 635	41 245	86 016	4 029	1 530 000	72
регионы г. Калуга, ул. Болотникова	Проект строительства дома эконом-плюс класса (монолит-кирпич)	2	1.5915	19 092	86	19 092	86	19 092	86	01.04.2015	31.12.2017	31.12.2017	23.09%	930 840	794 112	41 593	60 926	189 847	9 944	3 370 000	177
регионы г. Калуга, ул. Калужского ополчения	Проект строительства дома эконом-плюс класса	1	1.84	19 115	-	19 115	-	12 170	-	в продаже	31.12.2016	31.12.2015	18.41%	721 148	235 609	19 360	39 993	193 463	15 897	3 440 000	283
регионы г.Калуга, ул. Ермоловская	Проект строительства ЖК эконом-плюс класса (монолит-кирпич)	7	5	67 260	300	67 260	300	67 260	300	01.01.2016	31.12.2019	31.12.2018	26.78%	2 522 049	2 463 255	36 623	43 500	9 015	134	160 000	2
регионы г. Калуга, д. Лихуны	Земельный участок	LP	47.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329 730	-	5 861 000	-
Общая стоимость (Калуга)			63.54	184 924	422	184 924	422	177 380	422					7 267 462	6 283 643			973 638		17 301 000	
Обнинск																					
регионы г. Обнинск, мкр. 38 (Дом ВМФ)	Жилой комплекс эконом-плюс класса (монолит-кирпич), мкр. 38	1	0.59	9 611	-	9 611	-	9 611	-	01.01.2016	01.01.2018	31.12.2018	25.44%	411 327	375 243	39 043	60 127	108 274	11 266	1 920 000	200
регионы г. Обнинск, мкр. 55	Строительство жилого комплекса эконом-плюс класса (монолит-кирпич), мкр. 55	18	13.5	179 199	100	169 796	100	84 029	100	в продаже	31.12.2019	31.12.2018	29.38%	6 887 049	3 677 656	43 767	62 131	665 933	7 925	11 840 000	141
регионы г. Обнинск, ул. Курчатова	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	8	7.91	60 000	250	60 000	-	60 000	-	01.01.2016	31.12.2025	31.12.2020	28.21%	2 532 188	2 331 653	38 861	62 083	446 241	7 437	7 930 000	132
Общая стоимость (Обнинск)			22.00	248 810	350	239 407	100	153 640	100					9 830 563	6 384 552			1 220 448		21 690 000	
Общая стоимость (Калуга, Обнинск)			86	433 733		424 331		331 020										2 194 086		38 991 000	
Нижний Новгород																					
регионы г. Нижний Новгород, Советский р-н, ул. Артельная	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	1	0.6352	10 150	-	10 150	-	10 150	-	01.04.2016	01.01.2018	31.12.2017	25.09%	411 739	350 310	34 513	52 200	63 546	6 261	1 130 000	111
регионы г. Нижний Новгород, ул. Даргомыжского	Проект строительства жилого комплекса эконом класса	1	0.3049	4 800	-	4 800	-	4 800	-	01.07.2016	01.01.2018	31.12.2017	25.09%	205 123	165 926	34 568	52 000	39 629	8 256	700 000	146
Общая стоимость (Нижний Новгород)			0.94	14 950		14 950		14 950						616 863	516 236			103 174		1 830 000	
Калининград																					
регионы г. Калининград, Светлогорск, Отрадное	Земельный участок	LP	88.5793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306 600	-	5 449 853	-
Общая стоимость (Калининград)			88.58															306 600		5 449 853	
Краснодар																					
регионы Краснодар, Ростовское ш.	Земельный участок, предполагаемый под строительство жилого комплекса эконом класса	2	2.9	47 400	-	47 400	-	47 400	-	01.07.2016	30.06.2020	31.12.2019	27.93%	1 378 179	1 289 848	27 212	42 000	207 657	4 381	3 690 000	78
Общая стоимость (Краснодар)			2.90	47 400		47 400		47 400						1 378 179	1 289 848			207 657		3 690 000	
Новороссийск																					
регионы г. Новороссийск, мкр. 15	Жилой микрорайон эконом класса	19	17.3495	125 950	-	116 052	-	6 781	-	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	20.17%	3 016 118	7 093	1 046	44 000	243 520	35 914	4 330 000	639
регионы г. Новороссийск, мкр. 16	Жилой микрорайон эконом класса	23	10.35	178 628	190	160 896	190	115 484	190	в продаже	31.12.2023	31.12.2020	32.14%	6 235 738	4 005 156	34 681	44 000	203 982	1 766	3 630 000	31
регионы г. Новороссийск, мкр. 17, мкр. Южный берег	Жилой микрорайон эконом класса	2	42.17	378 565	-	378 565	-	378 565	-	в продаже	31.03.2024	30.06.2022	35.62%	10 867 080	9 919 087	26 202	40 000	396 081	1 046	7 040 000	19
Общая стоимость (Новороссийск)			69.87	683 143	190	655 513	190	500 830	190					20 118 936	13 931 336			843 582		15 000 000	
Общая стоимость (Краснодар, Новороссийск)			72.77	730 543	190	702 913	190	548 230	190									1 051 239		18 690 000	
Ростов-на-Дону																					
регионы г. Ростов-на-Дону, Кировский р-н, пр. Соколова 86	Жилой комплекс эконом класса	1	0.2	7 947	55	7 947	55	7 947	55	42005	31.12.2019	31.12.2019	27.93%	387 746	321 539	40 462	60 000	57 661	7 256	1 020 000	128
регионы г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Доломановский - ул. Согласия (2 оч. ГК Сиверса)	Земельный участок, предполагаемый под строительство жилого комплекса эконом класса	1	0.69	24 698	112	24 698	112	24 698	112	42736	31.12.2020	31.12.2019	26.93%	1 374 289	992 489	40 186	65 000	81 621	3 305	1 450 000	59
регионы г. Ростов-на-Дону, Первомайский р-н, мкр. 1, ж/р-на Темерин, лптно 1-13	Жилой комплекс эконом класса	1	4.209	9 638	106	7 876	96	1 380	87	в продаже	31.12.2016	30.03.2015	15.41%	513 324	3 897	2 823	38 748	72 665	52 642	1 290 000	935
регионы г. Ростов-на-Дону, Аксайский р-н, ЖК Норд	Жилой комплекс эконом класса с наземной парковкой, школой, детским садом и часовней.	22	15.2457	258 243	698	258 079	698	218 446	698	в продаже	31.12.2025	31.12.2021	30.19%	9 852 763	7 677 573	35 146	44 101	89 071	408	1 580 000	7
регионы г. Ростов-на-Дону, Тельманов	Земельный участок	LP	0.0778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 827	-	228 000	-
регионы г. Ростов-на-Дону, Шеллинское	Земельный участок	LP	30.6553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 550	-	685 238	-
Общая стоимость (Ростов-на-Дону)			51.08	300 526	971	298 599	961	252 471	952					12 128 122	8 995 498			352 396		6 253 238	
Таганрог																					
регионы г. Таганрог, мкр. V А Русское поле, ул. С. Шило	Жилой микрорайон "Русское поле" эконом класса	9	4.4	69 243	-	22 464	-	3 892	-	в продаже	31.12.2018	завершено	23.71%	577 196	-	-	30 000	85 377	21 935	1 520 000	391
Общая стоимость (Таганрог)			4.40	69 243		22 464		3 892						577 196				85 377		1 520 000	
Общая стоимость (Ростов-на-Дону, Таганрог)			55	369 749		321 063		256 363										437 772		7 773 238	
Омск																					
регионы г. Омск, б-р Архитекторов - ул. Ватутина (мкр. "Кристалл-2")	Жилой микрорайон эконом класса	2	6.0253	14 774	-	6 041	-	1 843	-	в продаже	30.06.2015	завершено	16.41%	165 683	-	-	41 500	72 507	39 337	1 290 000	700
регионы г. Омск, б-р Архитекторов - ул. Волгоградская	Земельный участок, предполагаемый под застройку жилым комплексом эконом класса	1	5.1592	18 050	-	5 862	-	5 862	-	01.01.2016	01.01.2018	завершено	24.41%	136 685	-	-	35 500	138 610	23 645	2 460 000	420
регионы г. Омск, мкр. 13 "Садовый"	Земельный участок	LP	7.7119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49 789	-	885 000	-
Общая стоимость (Омск)			18.90	32 824		11 903		7 705						302 369				260 906		4 635 000	
Пермь																					
регионы г. Пермь, Индустриальный р-н, ул. Мира - шоссе Космонавтов, ЖК Полюс	ЖК "Полюс"	5	2.07	54 432	300	47 247	300	202	184	в продаже	31.12.2019	завершено	16.41%	1 853 275	-	-	50 000	43 384	215 093	770 000	3 818
регионы г. Пермь, Мотовилихинский р-н, ж/р-н Ива	Жилой микрорайон "Грибоедовский" эконом класса	12	6.42	115 778	10	115 778	10	50 479	10	в продаже	31.12.2018	31.12.2018	22.89%	4 211 199	1 492 709	29 571	48 694	548 938	10 875	9 760 000	193
регионы г. Пермь, Свердловский р-н, ул. 25 Октября	Жилой комплекс "Сибиряк парк"	1	0.47	19 318	70	15 249	50	12 239	50	в продаже	31.12.2016	31.12.2016	22.59%	834 640	455 379	37 207	60 000	181 941	14 866	3 230 000	264
регионы г. Пермь, Бакаревка	Земельный участок	LP	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242 868	-	4 317 000	-
Общая стоимость (Пермь)			47.96	189 527	380	178 273	360	62 920	244					6 899 113	1 948 088			1 017 131		18 077 000	
Ярославль																					
регионы г. Ярославль, мкр. 1, мкр. Сокол (Фрунзенский район)	Земельный участок предназначен для комплексной застройки жилыми зданиями эконом класса и объектами социальной инфраструктуры	7	24.83	263 534	580	263 534	580	263 534	580	01.01.2016	31.12.2030	31.12.2029	34.73%	10 416 429	9 917 063	37 631	49 979	358 143	1 359	6 370 000	24
регионы г. Ярославль, мкр. 5, оч. 2, ж/р-н "Сокол"	Строительство жилого комплекса эконом класса	19	15.58	150 212	-	145 318	-	31 126	-	в продаже	31.12.2016	31.12.2017	25.18%	4 808 700	1 263 974	40 608	50 160	103 145	3 314	1 830 000	59
Общая стоимость (Ярославль)			40.41	413 746	580	408															

