

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
РЕШЕНИЕМ СОВЕТА НАОК  
ПРОТОКОЛ № ...  
ОТ «...» ..... 2016 ГОДА

**ВНЕСЕНЫ**  
Вице – президентом, членом Совета НАОК,  
к.т.н. Слуцким А.А.  
(генеральный директор ООО «Центр ВЛ»)

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЛИКВИДНОСТИ ПРЕДМЕТОВ ИПОТЕКИ**

**РАЗРАБОТЧИК**  
Вице – президент, член Совета НАОК, к.т.н.  
Слуцкий А.А.  
(генеральный директор ООО «Центр ВЛ»)

**Содержание:**

<b>1. Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ликвидность объекта оценки.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Показатель (мера) ликвидности объекта оценки.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Вероятностный характер срока (рыночной) экспозиции.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Факторы, которые необходимо учитывать при определении ликвидности .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Определение ликвидности объекта оценки.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Справедливая стоимость залога и разумно короткий срок экспозиции.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Фаза цикла рынка недвижимости и предельный разумно короткий срок экспозиции .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки, и характер их влияния .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Группы ликвидности, общие характеристики рынков и ожидаемые типичные сроки реализации по цене, равной рыночной стоимости.....</b>	<b>10</b>
<b>11. Градации существенных факторов, влияющих на ликвидность предмета ипотеки .....</b>	<b>11</b>
<b>12. Степень ликвидности предметов ипотеки в городах и населённых пунктах с разной численностью населения.....</b>	<b>12</b>
<b>13. Последовательность действий по определению степени ликвидности и ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости.....</b>	<b>13</b>
<b>14. Заключение .....</b>	<b>13</b>
<b>Приложение 1. Города с населением более 1,000 млн. жителей.....</b>	<b>15</b>
<b>Приложение 2. Города и населённые пункты с населением от 0,250 до 1,000 млн. жителей .....</b>	<b>19</b>
<b>Приложение 3. Города и населённые пункты с населением до 0,250 млн. жителей.....</b>	<b>23</b>

## 1. Введение

Настоящие Методические Рекомендации (далее – МР) предназначены для унификации и облегчения работы по одному из существенных и обязательных направлений оценки предметов ипотеки – определению ликвидности предметов ипотеки с учётом требований ФСО № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (далее ФСО № 9).

В основу настоящих МР положен многолетний практический и экспертный опыт оценщиков, заключивших трудовые соглашения с юридическими лицами – членами Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков (НАОК).

При создании настоящих МР в той или иной степени были учтены соответствующие положения следующих ранее опубликованных документов:

- Комитет Ассоциации Российских Банков по оценочной деятельности (2011), Методические Рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (далее - Методические Рекомендации)
- Комитет по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (2015), Рекомендации по оценке для целей залога в кризис, [http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf) (далее - Рекомендации).

Конкретные положения указанных документов цитируются в тексте МР ниже.

В связи с этим, предполагается, что настоящие МР, в принципе, соответствуют требованиям, предъявляемым к анализу ликвидности объединениями профессиональных участников банковского рынка – потребителей оценки предметов ипотеки.

Более того, методической основой для настоящих МР стал подход, ранее реализованный в Рекомендациях. Однако, при сохранении общего методического подхода Рекомендаций, целый ряд положений, содержащихся в них, в настоящих МР достаточно серьёзно расширены и/или переработаны.

## 2. Ликвидность объекта оценки

В соответствии с ФСО № 9:

*«Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки».*

Рекомендации определяют ликвидность имущества следующим образом:

*«Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, сопоставимой с рыночной стоимостью, на открытом рынке в условиях конкуренции,*

*когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».*

### 3. Показатель (мера) ликвидности объекта оценки

В соответствии с ФСО № 9

*«9. В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости».*

Методические Рекомендации определяют, что:

*«Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости».*

Рекомендации определяют, что:

*«Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости с момента публичной оферты».*

При этом, Рекомендации указывают, что

*«Срок экспозиции – это период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки».*

В целом, определения срока (рыночной) экспозиции соответствуют определениям, присутствовавшим в не действующих в настоящее время нормативных документах, регулировавших оценочную деятельность:

- В соответствии с п. 10 Постановления Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 «Об утверждении стандартов оценки» (к настоящему времени документ утратил силу),  
*«Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним».*
- В соответствии с первой, к настоящему времени утратившей силу, редакцией Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256),  
*«12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним».*
- В соответствии с первой, к настоящему времени утратившей силу, редакцией Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255),  
*«б. ... срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей».*

Необходимо особо отметить, что из действующих редакций ФСО № 1 и ФСО № 2 упоминания о «сроке экспозиции» изъяты. Можно предположить, что это сделано намеренно, с целью приближения понимания термина «рыночная стоимость» к принятому в международной (американской и европейской) практике оценки, где рыночная стоимость понимается как наиболее вероятная цена продажи объекта оценки в определённых условиях при завершённом, но не начатом в дату оценки сроке экспозиции объекта оценки на рынке (см., например, <sup>1</sup>). При этом, «срок экспозиции», который завершается в дату оценки, является справочным параметром и может быть указан в отчёте об оценке по требованию заказчика, принципиально отделён от «срока маркетинга», который начинается в дату оценки вместе с выставлением объекта оценки на рынок. «Срок маркетинга» при этом так же является справочным параметром и может быть указан в отчёте об оценке по требованию заказчика.

#### **4. Вероятностный характер срока (рыночной) экспозиции**

Общим и принципиальным недостатком приведённых определений и характеристик «срока (рыночной) экспозиции» является игнорирование вероятностной природы рыночной стоимости, равной наиболее **вероятной** цене, по которой объект оценки будет продан в течение этого срока.

**Представляется очевидным, что вероятностная природа рыночной стоимости с неизбежностью влечёт за собой вероятностный характер срока (рыночной) экспозиции.**

Соответственно, говоря о «типичном сроке рыночной экспозиции» объекта оценки, следует учитывать, что в течение этого срока объект оценки вероятно будет продан, и наиболее вероятно продан по цене, равной рыночной стоимости.

В этих условиях очевидно, что мультиплицирование вероятностей продажи объекта оценки по вероятной цене в течение вероятного срока в результате в принципе не может дать относительно большую вероятность события.

Например, если предположить, что вероятность результата определения итоговой величины рыночной стоимости, исходя из принципа преобладания вероятностей, составляет величину, немного большую 50%, а вероятность результата определения типичного срока рыночной экспозиции так же немного более 50%, то вероятность события продажи объекта оценки в течение срока (рыночной) экспозиции в результате мультипликативного эффекта составит немногим более 25%.

#### **5. Факторы, которые необходимо учитывать при определении ликвидности**

В соответствии с ФСО № 9:

---

<sup>1</sup> Слуцкий А.А. (2012), Рыночная стоимость и альтернативные базы стоимости, устремлённые в будущее. Практика США, Библиотека оценщика LABRATE.RU (Сетевой ресурс), [http://www.labrate.ru/sloutsky/art\\_2012-4.htm](http://www.labrate.ru/sloutsky/art_2012-4.htm)

*«9. ... При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта».*

Методические Рекомендации определяют, что:

*«Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:*

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;*
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;*
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;*
- площадь объекта оценки (количество объектов)».*

Рекомендации определяют, что:

*«Ликвидность активов рассматривается через призму следующих факторов:*

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;*
- наличие открытой ценовой информации;*
- наличие реальных сделок на рынке активов;*
- техническое состояние объекта оценки;*
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;*
- сроки реализации аналогичных объектов»*

## **6. Определение ликвидности объекта оценки**

Рекомендации определяют, что:

*«Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с объективной невозможностью применения количественных методик оценки ликвидности, в связи с отсутствием достоверной информации (на рынке информация по большому количеству сделок не публична, нет серьезных аналитических баз по отслеживанию сроков экспозиции на рынке). В связи с этим само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи ... Предлагается распределить активы на группы в зависимости от степени ликвидности и рассмотреть изменения основных тенденций, влияющих на стоимость активов в каждой группе ...».*

В связи с этим, в Рекомендациях

*«Предлагается распределить активы на группы в зависимости от степени ликвидности и рассмотреть изменения основных тенденций, влияющих на стоимость активов в каждой группе ...*

*По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени ликвидности активов:*

- «Высокая ликвидность»;
- «Средняя ликвидность»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Низкая ликвидность»».

## 7. Справедливая стоимость залога и разумно короткий срок экспозиции

В соответствии с абз. 16 п. 2.3. Положения Банка России от 26 марта 2004 г. N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее - Положение):

*« ... под справедливой стоимостью залога понимается такая цена, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в **разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней**».*

По мнению Департамента банковского регулирования и надзора ЦБ РФ (см. Письмо от 15 октября 2007 г. N 15-1-3-11/4159), *«Определение справедливой стоимости залога, изложенное в п. 2.3 Положения N 254 - П, не имеет содержательных отличий от понятия рыночной стоимости».*

Таким образом, определение справедливой стоимости залога ограничивает «срок (рыночной) экспозиции» «разумно коротким сроком (экспозиции), не превышающим 180 календарных дней».

Соответственно, в случае, если «срок (рыночной) экспозиции» объекта оценки превышает «разумно короткий срок» в 180 дней, за величину справедливой стоимости залога должна приниматься ликвидационная стоимость объекта оценки.

Величина «предельного разумно короткого срока» в 180 дней была установлена регулятором в определении справедливой стоимости залога уже в первой редакции Положения и была неизменной вплоть до последнего времени.

Однако, учитывая реалии стагнирующего рынка, затруднившие и удлинившие процессы реализации залогового имущества, в 2016 году участники банковского рынка обратились к регулятору с просьбой пересмотреть предельную величину «разумно короткого срока» в сторону её увеличения до 365 дней.

В результате, в мае 2016 года было сообщено, что «Регулятор согласен продлить срок реализации залоговой недвижимости со 180 до 270 дней, чтобы считать ее ликвидной. ... Принципиальное решение об увеличении сроков реализации ликвидного имущества уже принято, соответствующие поправки будут внесены в положение 254 - П»<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Мамаева О. (2016), ЦБ увеличит срок реализации залоговой недвижимости, 23.05.2016, <http://realty.rbc.ru/articles/23/05/2016/562950000803726.shtml>

## 8. Фаза цикла рынка недвижимости и предельный разумно короткий срок экспозиции

В настоящих МР предполагается, что фаза цикла рынка недвижимости учитывается в величине предельного «разумно короткого срока», определяемого Банком России. Таким образом, предполагается, что позитивная практика «регулирования» этого срока по циклу рынка недвижимости будет в дальнейшем сохранена и творчески применяться. Соответственно, в активной фазе цикла рынка (рост, пик) ликвидность всех предметов ипотеки выше, чем в не активной фазе (спад, дно), а, следовательно, при прочих равных, в активных фазах цикла рынка (рост, пик) величине предельного «разумно короткого срока» будет ниже, чем в не активных фазах (спад, дно). Это очевидным образом основывается на том предположении, что при прочих равных, в активных фазах цикла рынка (рост, пик) спрос на любые предметы ипотеки и их ликвидность выше, чем в не активных фазах (спад, дно). Кроме того, предполагается, что относительные соотношения между типичными (расчётными) сроками рыночной экспозиции предметов ипотеки разных групп ликвидности сохраняется вне зависимости от фазы цикла рынка недвижимости. Следовательно, имеется возможность определять типичный (расчётный) срок рыночной экспозиции в долях от предельного «разумного срока».

## 9. Существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки, и характер их влияния

По результатам анализа и на основании практического и экспертного опыта были определены существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки, и характер их влияния в предлагаемой методике, которые приведены в Таблице 1.

***Таблица 1. Существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки, и характер их влияния***

Существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки	Предположения относительно спроса на предметы ипотеки, связанные с существенными факторами	Качественный характер влияния существенных факторов на ликвидность предметов ипотеки, следующий из сделанных предположений
1. Активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными предмету ипотеки) 2. Абсолютная ёмкость рынка недвижимости 3. Глубина рынка недвижимости	1. При прочих равных активность, абсолютная ёмкость и глубина рынка тем выше, чем крупнее размеры населённого пункта.	1. При прочих равных, ликвидность предмета ипотеки выше в более крупном населённом пункте, чем в менее крупном.
4. Сегмент рынка, к которому относится предмет ипотеки	2. При прочих равных спрос на предметы ипотеки индивидуального назначения (жилая недвижимость,	2. При прочих равных ликвидность предметов ипотеки индивидуального назначения (жилая недвижимость,



	<p>индивидуальные гаражи) выше, чем спрос на предметы ипотеки предпринимательского и пр. назначения (офисная, торговая, складская, производственная, специализированная и пр. недвижимость). Кроме того, спрос на предметы ипотеки предпринимательского назначения убывает в следующей последовательности: офисная и торговая, складская и производственная, специализированная и пр. недвижимость.</p>	<p>индивидуальные гаражи) выше ликвидности предметов ипотеки предпринимательского назначения (офисная, торговая, складская, производственная, специализированная и пр. недвижимость). Кроме того, ликвидность объектов предпринимательского назначения убывает в следующей последовательности: офисная и торговая, складская и производственная, специализированная и пр. недвижимость.</p>
5. Состояние предмета ипотеки	3. При прочих равных, спрос на объекты в пригодном для эксплуатации состоянии выше, чем на объекты в неудовлетворительном и не пригодном состоянии.	3. При прочих равных, ликвидность объектов в пригодном для эксплуатации состоянии выше, чем на объекты в неудовлетворительном и не пригодном состоянии.
6. Размеры предмета ипотеки	4. При прочих равных, спрос на меньшие предметы ипотеки выше, чем на более крупные	4. При прочих равных, ликвидность меньших предметов ипотеки выше, чем более крупных. Например, при прочих равных, ликвидность офисного помещения выше ликвидности бизнес – центра, ликвидность индивидуального гаража выше, чем у производственного помещения.
7. Класс предмета ипотеки	5. При прочих равных, спрос на предметы ипотеки более высокого / более низкого класса выше, чем на предметы ипотеки более низкого / более высокого класса	5. При прочих равных, ликвидность предметов ипотеки более высокого / более низкого класса выше, чем более низкого / более высокого класса. Например, ликвидность офисных помещений класса А выше, чем ликвидность офисных помещений класса В, и ещё более выше, чем ликвидность офисных помещений класса С. Напротив, ликвидность квартир эконом класса выше ликвидности квартир бизнес класса, и ещё более выше ликвидности квартир элит класса..
8. Местоположение предмета ипотеки	6. При прочих равных, спрос на предметы ипотеки,	6. При прочих равных, ликвидность предметов

	характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, выше, чем спрос на предметы ипотеки, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, и ещё выше, чем на предметы ипотеки, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро	ипотеки, характеризующихся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, выше, чем ликвидность предметов ипотеки, характеризующихся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, и ещё выше, чем ликвидность предметов ипотеки, характеризующихся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро
--	--	---

**10. Группы ликвидности, общие характеристики рынков и ожидаемые типичные сроки реализации по цене, равной рыночной стоимости**

По результатам анализа и на основании практического и экспертного опыта сформированы пять групп ликвидности, каждой из которых соответствует рынок с определёнными характеристиками и ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, выражаемый в долях от предельный разумного короткого срока экспозиции (Тпред.).

Соотношение группы ликвидности, общей характеристики рынка и ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости показано в Таблице 2.

***Таблица 2. Соотношение группы ликвидности, общей характеристики рынка и ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости.***

<b>Группа ликвидности</b>	<b>Общая характеристика рынка</b>	<b>Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от Т пред.</b>
<b>Высокая</b>	Развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок	<b>менее 2 / 5</b>
<b>Выше средней</b>	Развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества.	<b>менее 3 / 5</b>

	Достаточно активное заключение сделок	
<b>Средняя</b>	Рынок определённо имеет место быть. В открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества. Сделки имеют регулярный характер.	<b>менее 4 / 5</b>
<b>Ниже средней</b>	Рынок ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют не постоянный и/или несистемный характер.	<b>менее 5 / 5</b>
<b>Низкая</b>	Рынок ограничен или носит закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.	<b>более 5 / 5</b>

***Примечания к Таблице 2.***

1. Количество групп ликвидности в Таблице 2 на одну больше, чем предложено в Рекомендациях. Добавлена группа ликвидности «Выше средней».
2. Указание ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости, в виде конкретного значения, как правило, не является целесообразным по причине не возможности его корректного и достоверного обоснования.

**11. Градации существенных факторов, влияющих на ликвидность предмета ипотеки**

По результатам анализа и на основании практического и экспертного опыта были определены градации существенных факторов, влияющих на ликвидность предмета ипотеки, которые приведены в Таблице 3.

***Таблица 3. Градации существенных факторов, влияющих на ликвидность предмета ипотеки***

<b>Существенные факторы, влияющие на ликвидность предмета ипотеки</b>	<b>Градация</b>
1. Размеры населённых пунктов, в которых расположены предметы ипотеки <ul style="list-style-type: none"> <li>• активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными предмету ипотеки)</li> <li>• абсолютная ёмкость рынка недвижимости</li> <li>• глубина рынка недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• города с населением более 1,000 млн. чел</li> <li>• города с населением от 0,250 до 1,000 млн. чел.</li> <li>• города и населённые пункты с населением менее 0,250 млн. чел.</li> </ul>

<p>2. Сегмент рынка, к которому относится предмет ипотеки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• недвижимость индивидуального спроса                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ квартиры</li> <li>○ индивидуальные гаражи</li> <li>○ частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</li> <li>○ загородная жилая недвижимость</li> </ul> </li> <li>• коммерческая недвижимость различного назначения                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ офисного</li> <li>○ торгового</li> <li>○ складского (логистического)</li> <li>○ производственного</li> <li>○ универсального</li> </ul> </li> <li>• земельные участки свободные от застройки различного назначения                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ жилого и подобного</li> <li>○ общественно делового</li> <li>○ производственно-складского</li> <li>○ под сельско – хозяйственное производство</li> </ul> </li> </ul>
<p>3. Состояние предмета ипотеки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• пригодное для эксплуатации</li> <li>• неудовлетворительное или не пригодное для эксплуатации</li> </ul>
<p>4. Размеры предмета ипотеки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отдельные помещения различного назначения</li> <li>• центры и комплексы – офисные, торговые, логистические (складские), производственные</li> </ul>
<p>5. Класс предмета ипотеки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• недвижимость индивидуального спроса                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ массового спроса - эконом, комфорт, бизнес</li> <li>○ повышенной комфортности - премиум, элит</li> </ul> </li> <li>• коммерческая недвижимость различного назначения                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ класса не ниже В</li> <li>○ прочая</li> </ul> </li> </ul>
<p>6. Местоположение предмета ипотеки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• качественные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</li> <li>• удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</li> <li>• не удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</li> </ul>

## **12. Степень ликвидности предметов ипотеки в городах и населённых пунктах с разной численностью населения**

Степень ликвидности предметов ипотеки в городах с численностью населения более 1,000 млн. чел. приведена в **Приложении 1**.

Степень ликвидности предметов ипотеки в городах с численностью населения от 0,250 до 1,000 млн. чел. приведена в **Приложении 2**.

Степень ликвидности предметов ипотеки в городах и населённых пунктах с численностью населения менее 0,250 млн. чел. приведена в **Приложении 3**.

### **13. Последовательность действий по определению степени ликвидности и ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости**

Определение степени ликвидности и ожидаемого типичного срока реализации по цене, равной рыночной стоимости осуществляется по следующему достаточно очевидному алгоритму:

1. Определить размеры населённого пункта, в котором расположен предмет ипотек. Это определит соответствующую Таблицу из Приложений 1 – 3, в соответствии с которой надлежит определять группу ликвидности предмета ипотеки.
2. Определить сегмент рынка, к которому относится предмет ипотеки.
3. Определить и описать состояние предмета ипотеки.
4. Определить размеры предмета ипотеки – помещение или центр соответствующего назначения (офисного, торгового и т.д.).
5. Определить класс предмета ипотеки (А/В или иное).
6. Определить и описать местоположение предмета ипотеки

Выполнение указанных действий однозначным образом позволит идентифицировать соответствующую ячейку в крайнем правом столбце соответствующей Таблицы Приложений 1 – 3 и, соответственно, однозначно определит группу ликвидности конкретного предмета ипотеки и ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости.

### **14. Заключение**

По мнению Совета НАОК рекомендуемое выше качественно - экспертное определение и описание ликвидности предмета ипотеки является, в принципе, достаточным для понимания заказчиками и потребителями оценки предметов ипотеки, обладающими средней квалификацией в области недвижимости.

В типичной ситуации оценки более детальный анализ ликвидности не требуется.

Напротив, более сложные подходы, которые возможны (см. например, <sup>3</sup>), и, в принципе, не отвергаются, с одной стороны, не обязательно будут обладать признаками обоснованности, проверяемости и воспроизводимости, а с другой стороны, не обязательно будут в достаточной степени понятны заказчикам и потребителям оценки предметов ипотеки, обладающими средней квалификацией в области недвижимости, а, стало быть, могут потенциально вводить их в заблуждение.

---

<sup>3</sup> Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014. – Т. 20. – С. 3171 – 3175. – URL: <http://e-koncept.ru/2014/54898.htm>

Тем не менее, некоторые предметы ипотеки в силу их специфики, а так же специфики локальных рынков, могут требовать более углублённого анализа.

В частности, необходимо обратить внимание на то, что ликвидность земельных участков, предназначенных под сельскохозяйственное производство, в настоящих МР определена однозначно, как «Низкая». Это соответствует средней ситуации по Российской Федерации. Однако, в ряде регионов Центрального Черноземья и Юга России с интенсивно развивающимся сельскохозяйственным производством (Воронежская и Ростовская обл., Краснодарский и Ставропольский Края и др.) ликвидность указанных земельных участков может быть выше.

***Совет НАОК имеет намерение проводить работу по согласованию настоящих Методических Рекомендаций с объединениями участников финансовых рынков (потребителей оценки предметов ипотеки) и оценщиков.***

**Приложение 1. Города с населением более 1 ,000 млн. жителей**

<b>Степень ликвидности</b>	<b>Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от Тпред.</b>	<b>Объекты</b>
<p><b>1. Высокая</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок</p>	<b>менее 2/5</b>	Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро
<p><b>2. Выше средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с достаточно активным заключением сделок</p>	<b>менее 3/5</b>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и помещения сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями.</p>
<p><b>3. Средняя</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.</p>	<b>менее 4/5</b>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Бизнес-центры класса не ниже В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Торговые центры, класса не ниже В, обеспеченные всеми необходимыми</p>

		<p>коммуникациями и неотделимым оборудованием, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские (логистические) комплексы класса не ниже В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Квартиры, относящиеся к премиальному и элитному сегментам</p> <p>Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</p> <p>Жилая загородная недвижимость эконом, комфорт и бизнес классов</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p>
<p><b>4. Ниже средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют не постоянный и/или несистемный характер.</p>	<p align="center"><b>менее 5/5</b></p>	<p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением,</p>



		<p>удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость премиум и элит классов</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
<p><b>5. Низкая.</b> Рынок по реализации имущества ограничен или носит закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения.</p>	<p align="center"><b>более 5/5</b></p>	<p>Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>

<p>Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.</p>	<p>Торговые центры, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Складские комплексы, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p>
	<p>Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием</p>
	<p>Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, недвижимости, не завершённые строительством</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
<p>Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство</p>	

***Приложение 2. Города и населённые пункты с населением от 0,250 до 1,000 млн. жителей***

Степень ликвидности	Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от Тпред.	Объекты
<p><b>1. Высокая</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок</p>	<b>менее 2/5</b>	Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта
<p><b>2. Выше средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок</p>	<b>менее 3/5</b>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p> <p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p>
<p><b>3. Средняя</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.</p>	<b>менее 4/5</b>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p> <p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
<p><b>4. Ниже средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности</p>	<b>менее 5/5</b>	<p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p> <p>Бизнес-центры, класса, не ниже В, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок</p>

<p>имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.</p>	<p>общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Торговые центры, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Складские комплексы, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
	<p>Квартиры, относящиеся к премиальному и элитному сегментам</p>
	<p>Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</p>
	<p>Жилая загородная недвижимость эконом, комфорт и бизнес классов</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта</p>
	<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для</p>

<p><b>5. Низкая.</b> Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.</p>	<p><b>более 5/5</b></p>	<p>эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии</p>
		<p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p>
		<p>Жилая загородная недвижимость премиум и элит классов</p>
		<p>Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием</p>
<p>Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, не завершённые строительством</p>		
<p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок</p>		

		общественного транспорта
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство

***Приложение 3. Города и населённые пункты с населением до 0,250 млн. жителей***

Степень ликвидности	Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от Тпред.	Объекты
<p><b>1. Высокая</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок</p>	<p><b>менее 2/5</b></p>	<p>нет</p>
<p><b>2. Выше средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок</p>	<p><b>менее 3/5</b></p>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p>
<p><b>3. Средняя</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.</p>	<p><b>менее 4/5</b></p>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта Индивидуальные гаражи, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
<p><b>4. Ниже средней.</b> Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и</p>	<p><b>менее 5/5</b></p>	<p>Квартиры эконом, комфорт и бизнес классов (первичный и вторичный рынок), характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта Индивидуальные гаражи, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p>

<p>количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.</p>		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением с низкими людскими потоками, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся качественным местоположением с высокими людскими потоками, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Торговые центры, характеризующиеся качественным местоположением с высокими людскими потоками, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
<p><b>5. Низкая.</b> Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.</p>	<p align="center"><b>более 5/5</b></p>	<p>Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии</p> <p>Индивидуальные гаражи, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением с низкими людскими потоками, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Торговые центры, удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением с низкими людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские комплексы, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>



	Квартиры, относящиеся к премиальному и элитному сегментам
	Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
	Жилая загородная недвижимость
	Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение
	Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение
	Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение
	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
	Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
	Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, не завершённые строительством
	Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство