РЕЗОЛЮЦИЯ

29.11.2022 в рамках открытого заседания Комитета по оценочной деятельности РГУД на тему «Как измерить ликвидность предметов залога» участники обсудили имеющиеся на сегодняшний день методики определения ликвидности, в том числе предметов залога.

Напомним, что рассмотренная тема особенно актуальна в связи с тем, что с целью стимулирования проектного финансирования, необходимо снижать неопределенность на рынке банковского кредитования, которая вызвана тем, что в текущих условиях кредитным организациям иногда очень сложно управлять резервами в силу появления от регулятора в лице ЦБ РФ экспертных рекомендаций субъективного характера. Эта проблема особенно остра в текущих условиях в свете действия санкционного режима.

Участники обсуждения пришли к единому пониманию, что существующие методики являются несовершенными и требуют валидации. В связи с этим по предложению Лейфера Л.А. договорились создать рабочую группу для проведения опроса профессиональных участков рынка недвижимости (банки, девелоперы, застройщики, риэлторы) по возможным величинам рыночного срока экспозиции объектов недвижимости.

В связи с этим участникам совещания, а также всем желающим членам РГУД предлагается заявить своих представителей в указанную рабочую группу в срок до 09.12.2022.

Опрос планируется проводить по следующим сегментам:

Объект
1. Торговая недвижимость, в т.ч
-торгово-развлекательные центры и торговые центры
-районный/микрорайонный торговый центр
-стрит-ритейл
-торговые площади
2.Офисная недвижимость, в т.ч
-класс «А»
-класс «В»
-класс «С»
3.Объекты свободного назначения
4.Производственно-складская недвижимость, в т.ч
-класс «А»
-класс «В»
-класс «С»
5.Земельные участки, в т.ч
- земли коммерческого назначения
· торгово-офисные
· под размещение объектов промышленного назначения
· рекреации
· гостиницы
· прочие
-под жилищное строительство
· индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
· садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
· для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности
· для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности
· прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.)

-земли с/х назначения
-земли с/х назначения (аренда)
-земли лесного фонда
-земли лесного фонда (аренда)
6.Объекты специализированного назначения, в т.ч
-сельскохозяйственные комплексы
-объекты общественного питания
-нефтебазы
-автозаправочные станции и комплексы (АЗС)
-автосалоны
7.Жилая недвижимость, в т.ч
-Квартиры, в т.ч
○ Квартиры на первичном рынке (потребительский класс «эконом», «стандарт»)
· 1-комнатные
· 2-комнатные
· 3-комнатные
○ Квартиры на первичном рынке (потребительский класс «бизнес, элитный»)
· 1-комнатные
· 2-комнатные
· 3-комнатные
○ Квартиры на вторичном рынке (потребительский класс «эконом», «стандарт»)
· 1-комнатные
· 2-комнатные
· 3-комнатные
○ Квартиры на вторичном рынке (потребительский класс «бизнес», «элитный»)
· 1-комнатные
· 2-комнатные
· 3-комнатные
-Жилые дома, в т.ч.
· Потребительский класс-«стандарт»
· Потребительский класс-«бизнес»
· Потребительский класс-«элитный»
-Таунхаусы (вторичный рынок), в т.ч.
· Потребительский класс-«стандарт»
· Потребительский класс-«бизнес»
· Потребительский класс-«элитный»
8.Прочие объекты недвижимости, в т.ч
· Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд)
· Пансионаты и санатории
· Апартаменты (первичный и вторичный рынки)
· Спортивные объекты
· Кинотеатры