



Григорий Грантович АПРЕСОВ

Член Национального совета Российской гильдии риэлторов.
Президент Ассоциации риэлторов «Недвижимость Севастополя».
Учредитель ООО «Агентство Сарушен».



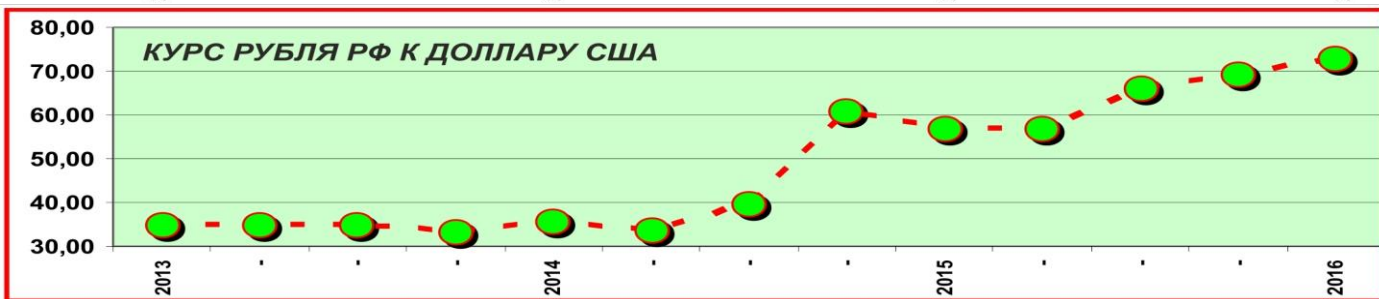
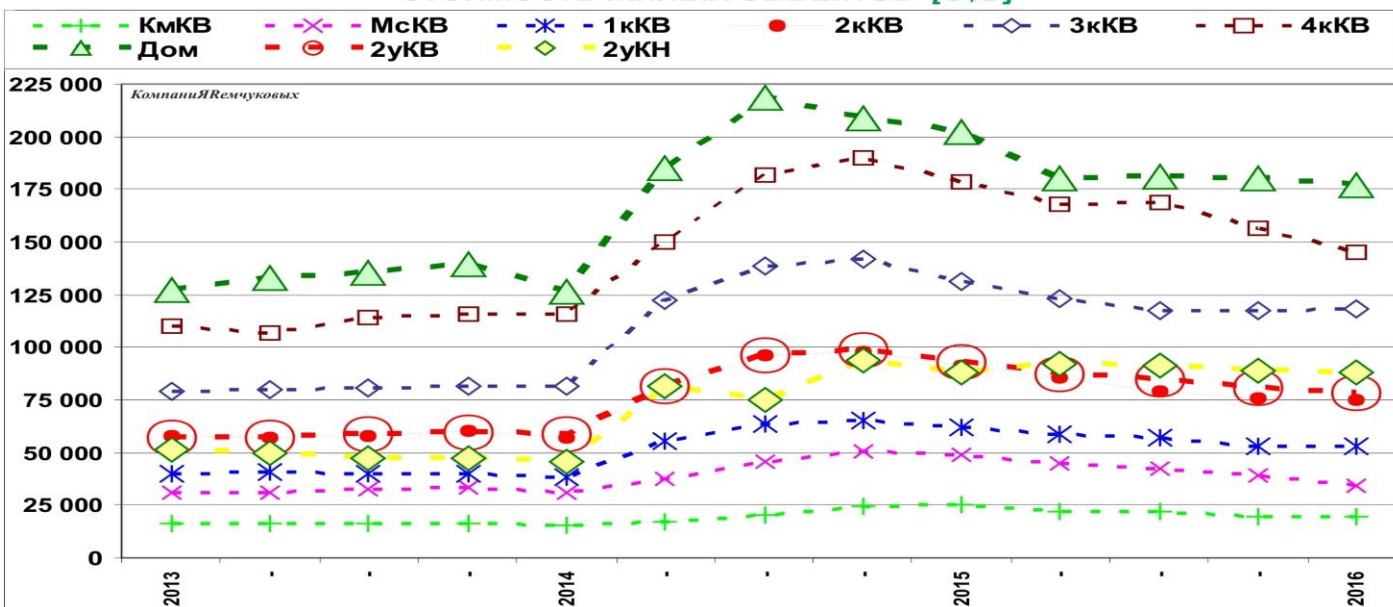
**Специфика рынка недвижимости Севастополя и Республики Крым.
Украинские «подводные камни» и новые российские «риффы».**





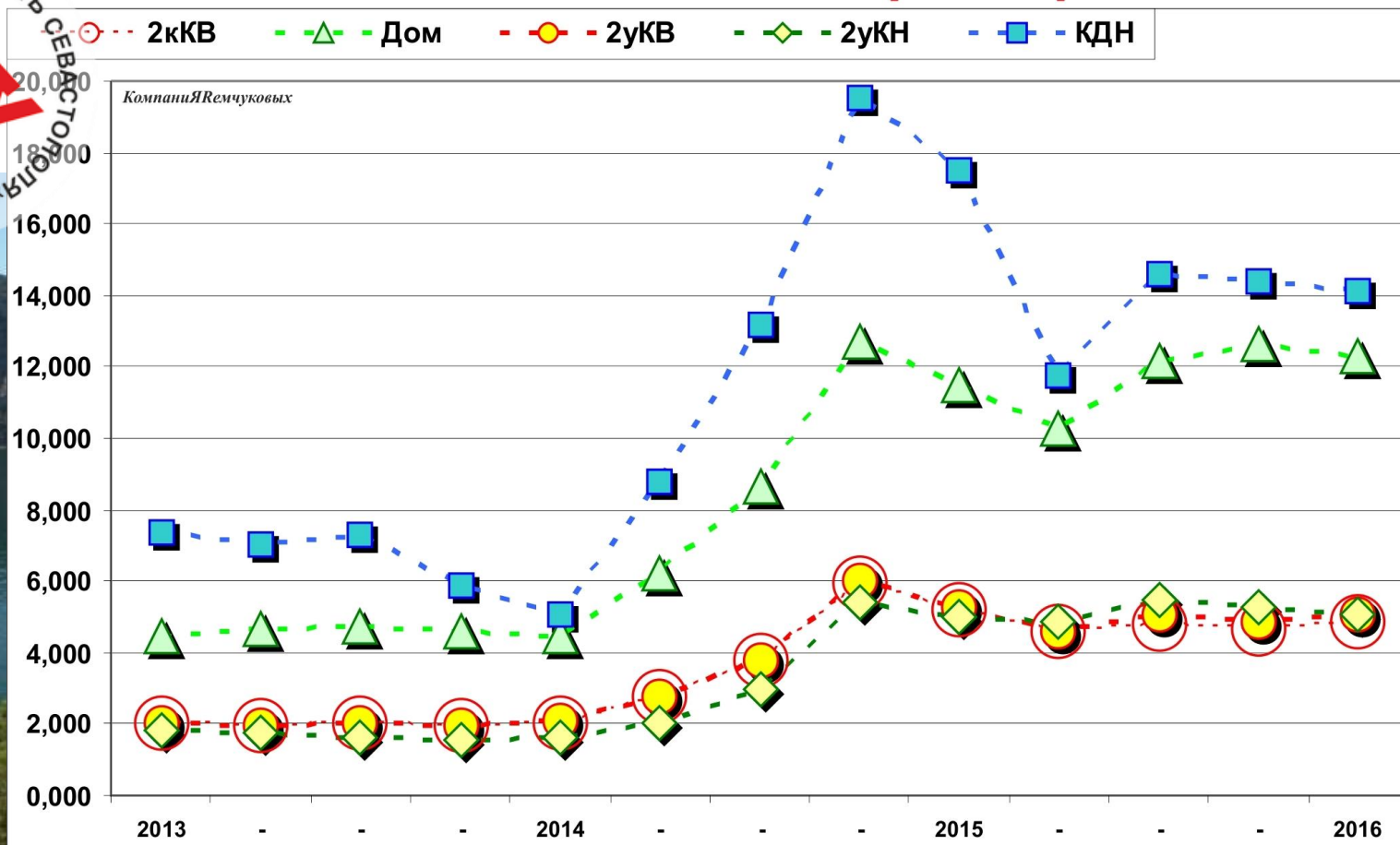
Динамика цен в 2014-2017 годах

СТОИМОСТЬ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ [USD]





СТОИМОСТЬ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ [МЛН. РУБ.]





Риски работы в новой юрисдикции.

Весной 2014 года произошла полная деморализация рынка:

- 1. Март – сентябрь 2014 года: Период серых сделок – недосделок.**
- 2. Шаг назад - затяжная регистрация, осознание приостановок/отказов в регистрации и отсрочки взаиморасчетов.**
- 3. И, наконец, удар курсом доллара.**

Сегодня всё это нами успешно преодолено и работа нормально налажена.





Соотношение спроса и предложения

Порядок средних цен на квартиры в спальных районах Севастополя

Тип квартиры	Цена в млн. рублей
1-комнатные	2.2 – 5.0
2-комнатные	3.5 – 6.0
3-комнатные	4.0 – 8.0



Примерное соотношение купленных объектов в городах Крыма
в 2015-2017 годах.

Тип объекта	Доля в %
Участки и объекты на земле (дома, дачи)	26
Квартиры на первичном рынке	38
Квартиры на вторичном рынке	36





Категории покупателей и продавцов

Регион, страна	%	Покупатели из городов, или стран
Севастополь и Республика Крым	58	Севастополь и города Республики Крым
Регионы РФ	35	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Тюмень, Казань, Челябинск, Красноярск, Псков, Пенза, Саратов, Астрахань, Петропавловск-Камчатский, Ханты-Мансийск, Элиста, Норильск, Салехард, Калининград ...
Регионы Украины	6	Донецк, Луганск, Киев, Одесса, Херсон, Днепропетровск, Запорожье
Другие страны	1	Армения, Белоруссия, Германия, Молдавия, Сербия, Турция.





Категории покупателей и продавцов

Регион, страна	%	Продавцы из городов, или стран
Севастополь и Республика Крым	73	Севастополь, Большая Ялта, Алушта, Судак, Феодосия, Симферополь, Керчь, Евпатория, Саки, Щёлкино
Регионы РФ	3	Москва, Санкт-Петербург
Регионы Украины	24	Киев, Львов, Тернополь, Хмельницкий, Винница, Ивано-Франковск, Черновцы, Ровно, Днепропетровск, Черкассы, Одесса, Житомир
Другие страны	0,2	США, Германия

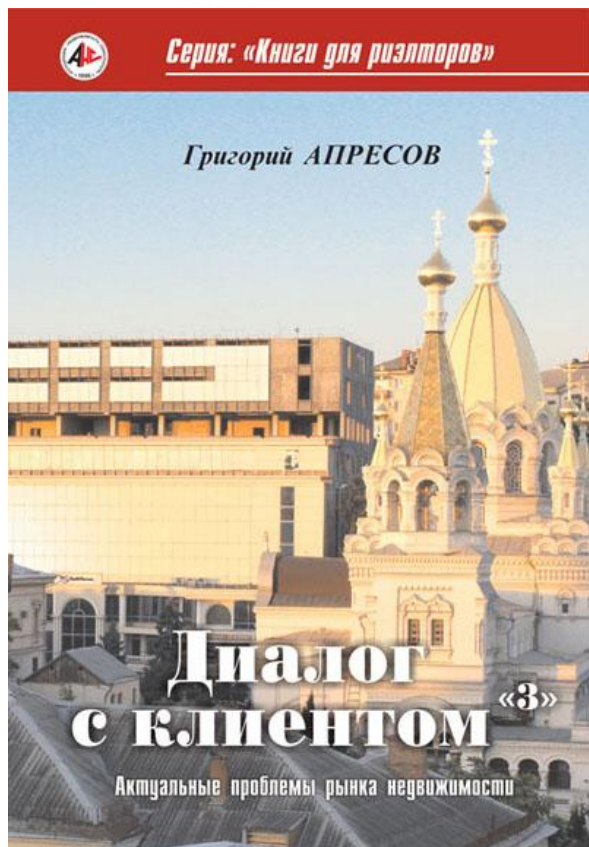




Украинские «подводные камни»

У нас уже исчезла реклама типа **"Юристы из России"**, большинство уехали... единицы активно адаптируются, поняв, что здесь без глубокого знания специфики рынка недвижимости, юридических подводных камней украинского законодательства делать нечего.

Я таким дарю свою книгу конца 2013 года, где накоплен весь наш 22-летний опыт украинского периода (свыше 250 вопросов и ответов).





Украинские «подводные камни»

Специфика нашего рынка требует глубокого знания украинского законодательства и технологий передачи прав собственности. **Вот только два примера:**

• Кто из приезжих специалистов может знать, что с 08.02.2011 по 17.05.2012 в Семейном кодексе Украины действовал п.5 ст. 61 на основании которого все имущество, приватизированное одним из супругов считалось общей совместной собственностью?

И сейчас уже в судах Севастополя такое имущество успешно делится.

• Кто из приезжих специалистов знает о неоднократных подменах детей в возрасте 14-16 лет при сделках купли продажи?

И уже в суде есть случай оспаривания такой сделки.





Новые российские «риффы»

- Отсутствии **ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**.
- Безкомпенсационный, **МАССОВЫЙ** отбор земли по решению суда, как незаконно выделенные с превышением полномочий Горсовета и СГГА. Уже подано **3800** таких исков:

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным правоустанавливающего документа на право собственности на земельный участок и истребовании имущества из чужого незаконного владения

Ответчик является собственником земельного участка, расположенного по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, Севастопольская зона ЮБК, 54/32 ранее присвоенный кадастровый номер земельного участка: 8536300000:58:002:1283, кадастровый номер земельного участка 91:01:058002:326.

Целевое назначение (вид разрешенного использования) земельного участка – для индивидуального дачного строительства.

Департамент имущественных и земельных отношений города Севастополя считает, что правовые основания для передачи земельного участка в собственность ответчика на момент принятия решения отсутствовали, а земельный участок передан незаконно и подлежит возврату в государственную собственность в связи со следующим.



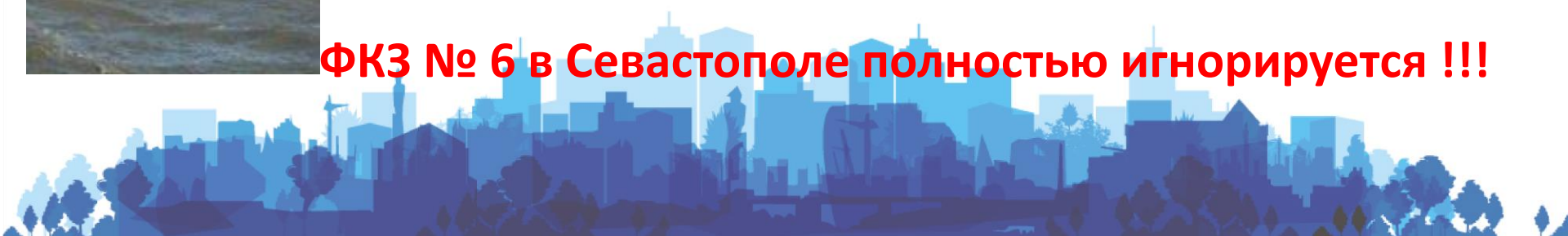
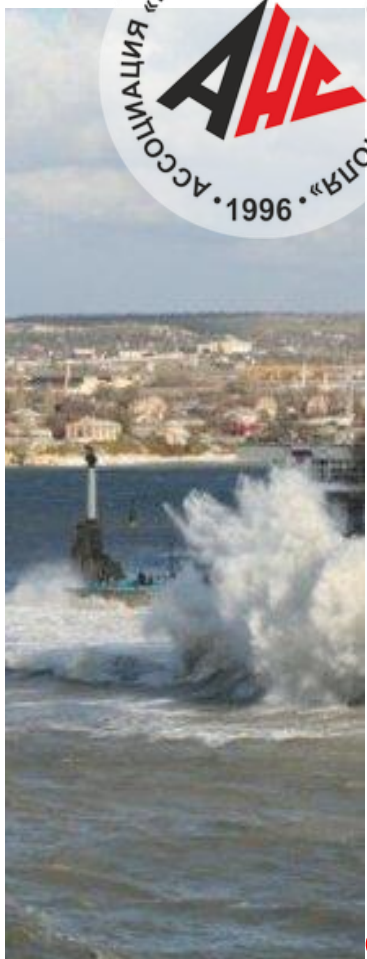


Новые российские «риффы» И все , как под копирку:

ПРОШУ:

1. Признать недействительным государственный акт на право собственности на земельный участок № 005888от15.10.2010, выданный на имя ответчика.
2. Истребовать у ответчика земельный участок общей площадью 400 кв.м., расположенный по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, Севастопольская зона ЮБК, 54/32, ранее присвоенный кадастровый номер земельного участка: 8536300000:58:002:1283 , кадастровый номер земельного участка 91:01:058002:326 в собственность субъекта Российской Федерации – города федерального значения Севастополя.
3. Исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о границах земельного участка общей площадью 400 кв.м., расположенного по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, Севастопольская зона ЮБК, 54/32, ранее присвоенный кадастровый номер земельного участка: 8536300000:58:002:1283 , кадастровый номер земельного участка 91:01:058002:326.
4. Принять меры по обеспечению иска путем наложения ареста на земельный участок общей площадью 400 кв.м., расположенный по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, Севастопольская зона ЮБК, 54/32, ранее присвоенный кадастровый номер земельного участка: 8536300000:58:002:1283 , кадастровый номер земельного участка 91:01:058002:326. Запретить ответчику совершать любые действия в отношении земельного участка общей площадью 400 кв.м., расположенного по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, Севастопольская зона ЮБК, 54/32, ранее присвоенный кадастровый номер земельного участка:8536300000:58:002:1283 , кадастровый номер земельного участка 91:01:058002:326 (продавать, дарить, предоставлять в качестве обеспечения собственных обязательств или обязательств третьих лиц, обременять иным образом, осваивать земельный участок, производить вырубку зеленых насаждений, производить строительные и иные работы на земельном участке)

ФКЗ № 6 в Севастополе полностью игнорируется !!!





Новые российские «риффы»

Сейчас мы делим все земли Севастополя на три категории:

- **Земли, которые покупать нельзя - они уже в судах, или иски по ним планируются.**
- **Земли, которые покупать не рекомендуется – по ним нет достоверной информации о намерениях правительства Севастополя или МО РФ.**
- **Земли, которые покупать можно – по ним есть достоверная информация об отсутствии притязаний правительства Севастополя или МО РФ.**

ОБРАЩАЙТЕСЬ, РАССКАЖЕМ, ПОМОЖЕМ !!!





Новые российские «риффы»

- Слабая банковская система.

На полуострове нет ни одного серьезного российского банка, только мелкие региональные, один специально созданный (РНКБ) и банк «Россия», который был под санкциями еще до Крыма.

В связи с этим и слабо развиты ипотечные программы.

- Пиар Крымского моста, как фактора дикого расцвета полуострова.

Завершение строительства моста может дать новый импульс **неоправданного** роста цен на недвижимость!





Кто обезопасит покупателя на полуострове?

Только:

- Риэлтор, имеющий опыт работы на крымском рынке в украинский период.

Прошедший обучение, аттестацию и трехлетнюю практику в новых технологических и юридических условиях.

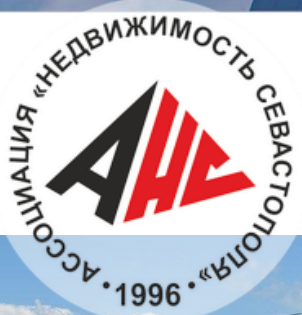
- Нотариус, имеющий опыт работы нотариусом-госрегистратором в украинский период.

Прошедший обучение, получивший российскую лицензию и наработавший трехлетнюю практику работы в новых технологических и юридических условиях.

Именно симбиоз этих двух институтов даёт максимальную гарантию безопасности нашим клиентам.

А сотрудничество Ассоциации риэлторов «Недвижимость Севастополя» с Севастопольской нотариальной палатой налажено на самом высоком уровне!!!





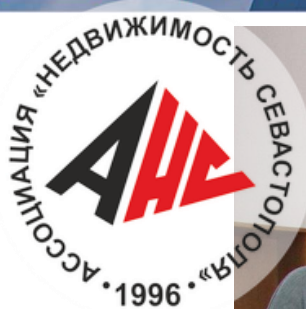
Кто обезопасит покупателя на полуострове?

Зная, учитывая и преодолевая все нюансы специфики нашего рынка недвижимости, **МЫ** обеспечиваем качественную работу во всех его секторах и со всеми видами услуг, включая **ипотеку, военную ипотеку и материнский капитал.**

МЫ – это 36 компаний
Ассоциации риэлторов
«**Недвижимость Севастополя**»

Многие наши компании уже наладили и развивают межрегиональное сотрудничество практически со всеми регионами России.





Лучшие севастопольские компании всегда готовы к расширению межрегионального сотрудничества !

СПАСИБО за ВНИМАНИЕ !