

Современные угрозы рынку риэлторских услуг

Малютин Андрей Валентинович,

Панкова Вероника Евгеньевна

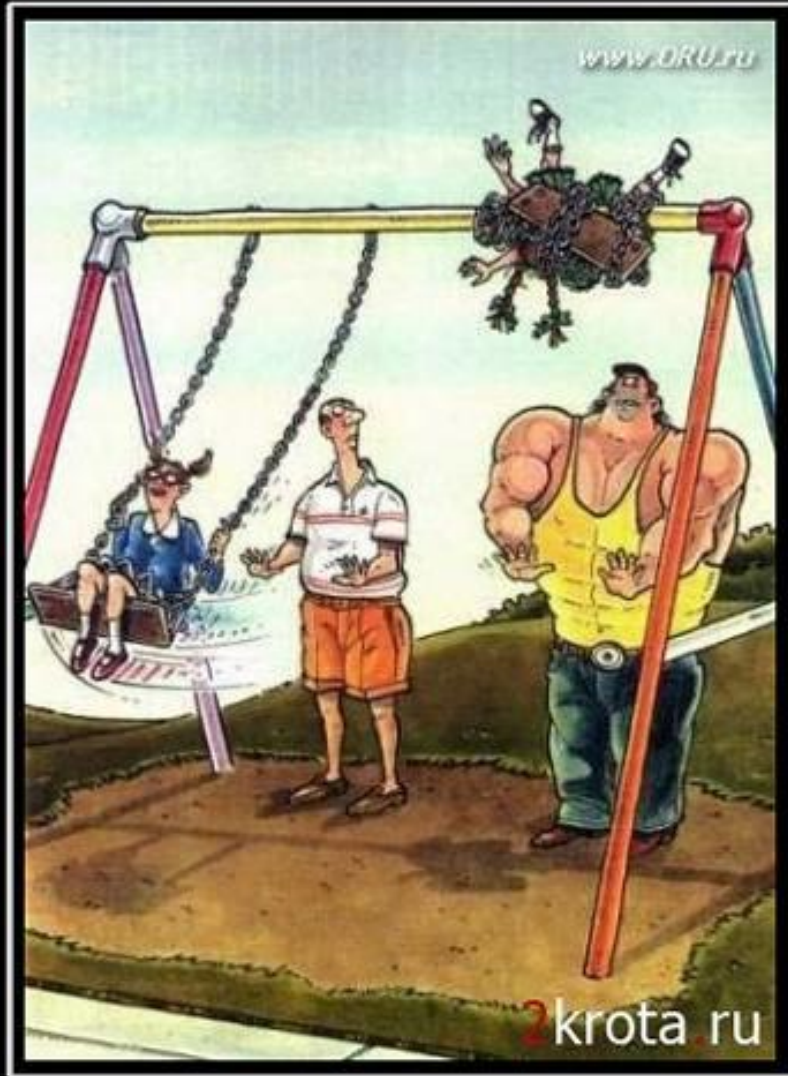
ООО «Родные Пенаты»

Г. Санкт - Петербург 29-30.09.2016

Новые игроки, которые раньше не специализировались на этом.

- ▶ 1. Нотариусы
- ▶ 2. Банки.
- ▶ 3 Порталы.





Сила есть-ума не надо...

Дополнительное соглашение об изменении положений Договора аренды индивидуального сейфа (Приложение 33), при совершении государственной регистрации сделок купли-продажи объекта недвижимости, приобретенного с использованием ипотечных средств Банка.



СБЕРБАНК РОССИИ

Основан в 1841 году

Дополнительное соглашение №1

к Договору аренды индивидуального сейфа № 9038-1779-000546179 от 22/203 от «15» июля 2016 г.

Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 3.3.2 Договора аренды изложить в следующей редакции:
«Допуск Продавца (всех Продавцов одновременно) к Сейфу в отсутствие Покупателя (всех Покупателей) осуществляется при предъявлении:
3.3.2.1. документа(ов), удостоверяющего(их) личность Продавца (всех Продавцов);
3.3.2.2. ключа от Сейфа;
3.3.2.3. оригинала договора купли-продажи подписанного сторонами сделки, без отметки государственного регистратора о проведенной регистрации) об отчуждении в пользу Покупателя (ей) ОН по адресу(ам): город Москва, улица Болотниковская, дом 51, корпус 2, квартира 338.
2. Допуск Продавца (всех Продавцов одновременно) осуществляется после получения Банком Выписки(ок) из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по Объекту(ам) недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права Покупателя(ей) и подтверждающую государственную регистрацию ипотеки в пользу Банка на Объект(ы) недвижимости.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до выполнения Сторонами принятых обязательств, является неотъемлемой частью Договора аренды индивидуального сейфа № 9038-1779-000546179 № 22/203 от «15» июля 2016 г., составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждого из Клиентов, имеющих одинаковую юридическую силу.

¹ Указываются Продавцы и Покупатели Объекта недвижимости, участвующие в закладке денежных средств в индивидуальный сейф.

ООО «Центр недвижимости от Сбербанка»

Сертификат

о проведённой электронной регистрации

Номер 01-0000001

Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры от 12.05.2016

Субъект(ы) права: Иванов Сергей Никифорович, дата рождения: 01.01.1981, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 133-001-133 33, почтовый адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул. Ленина 1, кв. 2

Вид права: Собственность № 50-50/222-22/999/000/2016-2022/2 от 16.05.2016

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70 кв.м, этаж 1

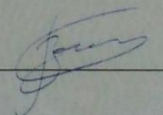
Адрес объекта: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.2, корп.3, кв.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-33/111/2011-400

Существующие ограничения (обременения) права: На зарегистрировано, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" февраля 2011 года сделана запись регистрации №50-50-33/111/2011-400

Информация соответствует записи в Едином государственном реестре прав

Генеральный директор

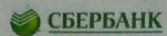


Васёв Н.А.

Дата выдачи 16 мая 2016

Услуга электронной регистрации предоставлена порталом parline.ru

ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» входит в группу компаний Сбербанка





АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ПОРТАЛ

🔒 без риэлтора

идеально подоидет, если вы решили сдать снять комнату квартиру без посредников на длительный срок, как в Москве так и в ...

Снять квартиру без посредников в Москве — 296 квартир в аренду на Яндекс.Недвижимости: без посредников - Недвижимость <https://m.realty.yandex.ru> › kvartira

5 дней назад - Яндекс.Недвижимость: 296 квартир в аренду без посредников в Москве.

Поиск жилья без посредников в 21-м веке / Хабрахабр <https://m.habrahabr.ru> › post

23 сент. 2014 г. - Полагаю, все мы однажды искали себе жилье. Кто-то — в собственность, большинство, вероятно, в аренду. Все, кто хоть раз пытался найти реальные предложения на досках ...

Аренда квартир - снять квартиру
без посредников в Санкт-
Петербурге на Avito - Avito.ru
m.avito.ru > ... > Квартиры > Сдам

Объявления о сдаче в аренду квартир в
Санкт- Петербурге на Avito.

Аренда квартир и комнат в Санкт-
Петербурге без посредников,
комиссий и мошенников
help17.ru

Здесь вы можете снять квартиру или
комнату в Санкт-Петербурге напрямую
от собственника, без посредников,
агентов, комиссий и мошенников!

**БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ, Сдать/Снять,
Квартиры/Комнаты, Аренда, ...**
m.posrednikovzdes.net

На сайте размещены только объявления
от собственников. Данный ресурс

37886 квартир, комнат без посредников. Снять в аренду Санкт-Петербург, Москва bezco.ru

37886 отобранных квартир и комнат без посредников – снять в аренду (купить) в Санкт-Петербурге, Москве и Казани . Экономь и проверяй документы прямо на сайте снимая жилье без комиссии. Супермодерация ...

Снять квартиру, комнату г.Санкт-Петербург Аренда без посредников stopagent.ru

Снять квартиру, комнату без посредников г.Санкт-Петербург. Снимать жилье без комиссии удобно и выгодно.

Санкт-Петербург. аренда жилья без посредников | ВКонтакте https://m.vk.com/stop_agent0

Политические:

- ▶ **Нелояльный законодатель.**
- ▶ **Федеральный закон от 2 июня 2016 г. N 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступил в действие с момента опубликования.**
- ▶ **Закон «О рекламе»**
- ▶ **Закон «О защите персональных данных»**
- ▶ **Отсутствие закона «О риэлторской деятельности»**

115-ФЗ от 07.08.2001 года

О ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ (ОТМЫВАНИЮ) ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ, И ФИНАНСИРОВАНИЮ ТЕРРОРИЗМА

- ▶ - основание для отзыва лицензий для банков
- ▶ - периодическое обучение минимум 2-3 человека
- ▶ - ежедневное посещение личного кабинета
- ▶ - много отчетов (в готовом попросили указать объем прибыли и количество сделок за год)
- ▶ - сообщения о подозрительных сделках
- ▶ - архив анкет клиентов
- ▶ Необходим специальный (дополнительный) юрист для выполнения требований этого закона.

Общественные организации

- ▶ 1. Отсутствие общественной организации, лоббирующей интересы сообщества и развивающей своих членов.
- ▶ 2. Отсутствие практики индивидуального членства.

Развитие информационных технологий









Ухудшение информационного поля

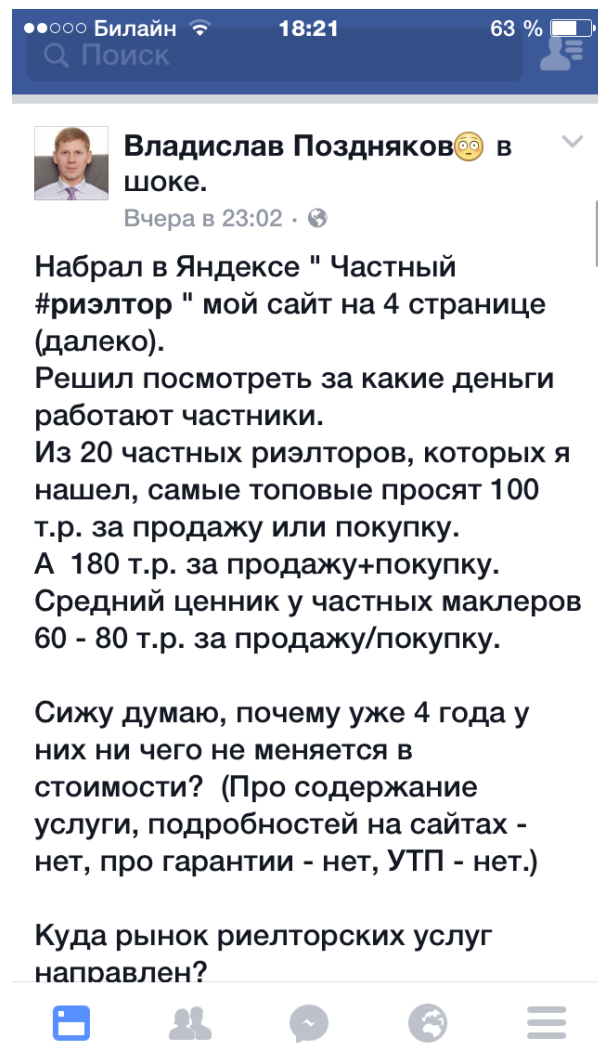


ЧЕРНЫЙ РИЭЛТОР

Низкая квалификация агентов




Недобросовестная конкуренция



●●○○ Билайн 18:21 63 %

Поиск


 **Владислав Поздняков** 😲 в шоке.

Вчера в 23:02 · 🌐

Набрал в Яндексе " Частный #риэлтор " мой сайт на 4 странице (далеко).
Решил посмотреть за какие деньги работают частники.
Из 20 частных риэлторов, которых я нашел, самые топовые просят 100 т.р. за продажу или покупку.
А 180 т.р. за продажу+покупку.
Средний ценник у частных маклеров 60 - 80 т.р. за продажу/покупку.

Сижу думаю, почему уже 4 года у них ни чего не меняется в стоимости? (Про содержание услуги, подробностей на сайтах - нет, про гарантии - нет, УТП - нет.)

Куда рынок риелторских услуг направлен?





Александр Мальцев

Вчера в 23:50 · Москва · 👤

Риэлторское. Вечернее.
Вчера общался с покупателем по квартире на Кутузовском.
Обсуждали детали. Сегодня звонок:
- Здравствуйте, я представитель покупателя, хочу все узнать о квартире.
- Да я вчера ему все рассказал вроде...
- Мы будем сопровождать сделку.
- Отлично. Рад познакомиться....
После еще пары общих фраз агентесса перешла к делу:
- Вы же понимаете, что от нас многое зависит?.... "Соточку" нам не пришлете? А то нам клиент очень мало платит за сопровождение.
- Пришлю, - говорю, - конечно. Если

📷 Ваш комментарий... 😊 ➤

Нездоровая лояльность риэлторского сообщества к риэлторам легкого поведения



Кризис в умах клиентов

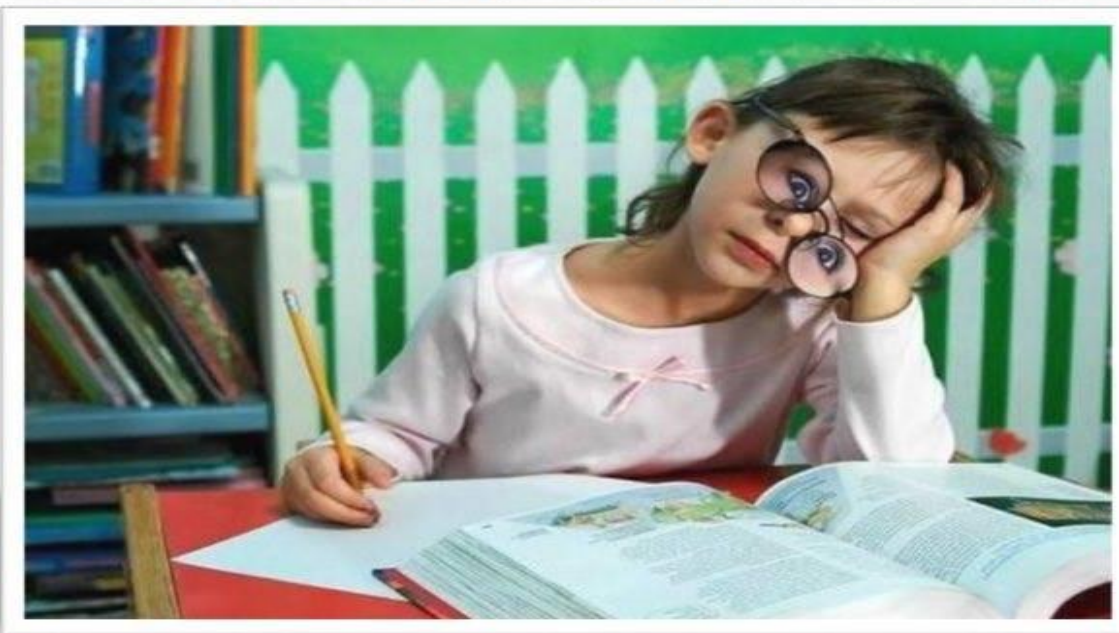


Хаос на рынке тренерских услуг



Низкая адаптация агентов к изменениям

ПРИЗНАКИ ДЕЗАДАПТАЦИИ



В объявлениях этого агента встречаются ошибки в цене, параметрах объекта или фотографиях. Объект может отличаться от предложенного в объявлении! Служба Качества ЦИАН предупреждает: уточняйте параметры объекта до просмотра объекта. Оставьте жалобу, если обнаружите ошибку. Будьте внимательны! [Подробнее](#)

комната Просмотров: всего 291, за сегодня 0 **Платное** сегодня, 12:02

Москва, район Даниловский, 5-я Кожуховская ул., 3 [Показать на карте](#)

Автозаводская 10 мин. пешком

2 600 000 руб.

- # Общая информация:
- Этаж: 2 / 5
 - Тип дома: вторичка, кирпичный
 - Тип продажи: альтернатива
 - Общая площадь: 86 м²
 - Всего комнат: 1
 - Площадь комнат: 16 м²
 - Жилая площадь: ● 54 м²
 - Площадь кухни: ● 8 м²
 - Санузел: ● нет
 - Балкон: ● нет
 - Лифт: нет
 - Телефон: нет
 - Вид из окна: двор

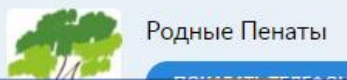
 **Тинькофф**
Банк


Ежемесячный платеж
от 7 593 Р

* Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)



Уютная комната в коммунальной квартире. чистая, ухоженная ждет своих хозяев! Спешите купить. Документы-основания - приватизация более 3-х лет, отказы от преимущественного права покупки от соседей имеются, места общего пользования в хорошем состоянии, отношения между соседями доброжелательные, ипотека приветствуется. показ оперативный.



 Комфортные квартиры. Химки. Акция ЖК Две столицы. От 2,2 млн руб. Большой выбор планировок. Монолит-кирпич. Ипотека. РЕКЛАМА



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

ПОДРОБНЕЕ



Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

+ Добавить объявление

Недвижимость в России > Продажа
Купить квартиру 40 предложений

Изменить условия

ID объявления, телефон, текст

Статус
 Выберите статус Искать

Сортировать: По умолчанию СПИСОК **ТАБЛИЦА** НА КАРТЕ

№	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Доп. свед	Контакты	Комментарий
1.	м. Ботанический сад 10 мин. пешком Москва район Ростокино Сельскохозяйственная ул. д.11К2	комната Общая: 75 м² Кухня: 8 м² Жилая: 14 м²	2 500 000р. (38 465 \$)	1/5 кирпичный	Лифт: нет Балкон: нет Санузел: 1Р Окна: двор Телефон: нет Свободная Вторичка	+7 926 536-98-36 +7 499 706-89-18	Платное Непопулярное объявление! Требуется продвижение Купить Премиум сегодня, 21:06 Родные Пенаты Исключен из программы импорт Продам комнатуКомната 14 м² в 3-к квартире на 1 этаже 5-этажного добротного сталинского дома. Малонаселенная квартира. Окна выходят в тихий зеленый двор.Развитая инфраструктура,хорошая транспортная доступность.1 собственник,более 3 лет,никто не зарегистрирован.Свободная продажа. Поможем оформить ипотеку на выгодных условиях. Возможно приобретение с привлечением средств материнского капитала Перейти к странице объявления Фото (5) на карте история	
2.	Московская область Электросталь городской округ Электросталь	2-комн. кв. Общая: 45 м² Кухня: 6 м² 17/14	2 500 000р. (38 465 \$) м²-55 555р. Тинькофф	4/5 кирпичный	Лифт: нет Балкон: 1 Л Санузел: нет Окна: двор	+7 926 536-98-36 +7 499 706-89-18	Платное Непопулярное объявление! Требуется продвижение Купить Премиум сегодня, 20:51 Родные Пенаты Исключен из программы импорт Уютная квартира с окнами на 2 стороны, в центре города, дом стоит во дворе и это гарантирует Вам тишину и днем	

Предупреждения на объявлениях

В некоторых случаях на объявлениях отображается предупреждающее сообщение. Такими предупреждениями Служба Качества ЦИАН предупреждает о предложениях, в которых выявлены ошибки или недостоверная информация в объявлениях.

ЦИАН не рекомендует звонить по таким объявлениям.

⚠ Этот агент замечен в размещении недостоверных предложений. Служба Качества ЦИАН не рекомендует звонить по этому объявлению, возможно, объявление вымышленное. Если вы позвонили и выяснилось, что объекта не существует, оставьте жалобу.

⚠ В объявлениях этого агента встречаются ошибки. Объект может отличаться от предложенного в объявлении! Уточняйте параметры объекта до просмотра. Оставьте жалобу, если обнаружите ошибку.

За предложениями в объявлениях с такими отметками могут скрываться следующие схемы:

1. В большинстве случаев, **взамен описанного объекта** по такому объявлению **предлагается "другая квартира/объект" или услуга (платная)** по подбору "под ваши требования". Такая услуга может скрываться за повышенной комиссией за услуги агента.
2. В других случаях, объект существует, но расположен по другому адресу, имеет другие характеристики, и, чаще всего, **стоимость или вознаграждение агенту выше, чем в объявлении.**

Если вы позвонили или побывали на просмотре, но объекта не существует или сделка невозможна, цена или комиссионные выше, чем указано; адрес, этаж, количество комнат, любые другие параметры отличаются от объявления, то обязательно сообщите об этом с помощью кнопки "Пожаловаться".

Обращайте внимание на следующие ситуации — они указывают на недобросовестное привлечение клиентов с помощью недостоверной информации и продаже с помощью:

1. По объявлению об аренде квартиры **предлагается подъехать в офис "для предоплаты". ВНИМАНИЕ!** Возможно т.н. "Информационное агентство". **Будьте осторожны при оплате на предоплату без просмотра квартиры и документов.**

2. Агент любыми способами будет **отказываться от показа объекта**, вместо этого попытается **предложить "другой вариант" или услугу (платную) подбора объекта** по вашим требованиям.

Уязвимость риэлторского бизнеса

- ▶ Невозможность Состыковать существующие модели Агентств недвижимости с налоговым законодательством и невозможность сделать одновременно и "белое" и прибыльное агентство недвижимости.



Спасибо за вашу лояльность и терпение !

▶ 8 903 729-00-73

▶ Вероника Панкова