

Неполная стоимость. Банкротство. Налоги.

Яна Нецадимова
руководитель
МИЭЛЬ «В Черемушках»



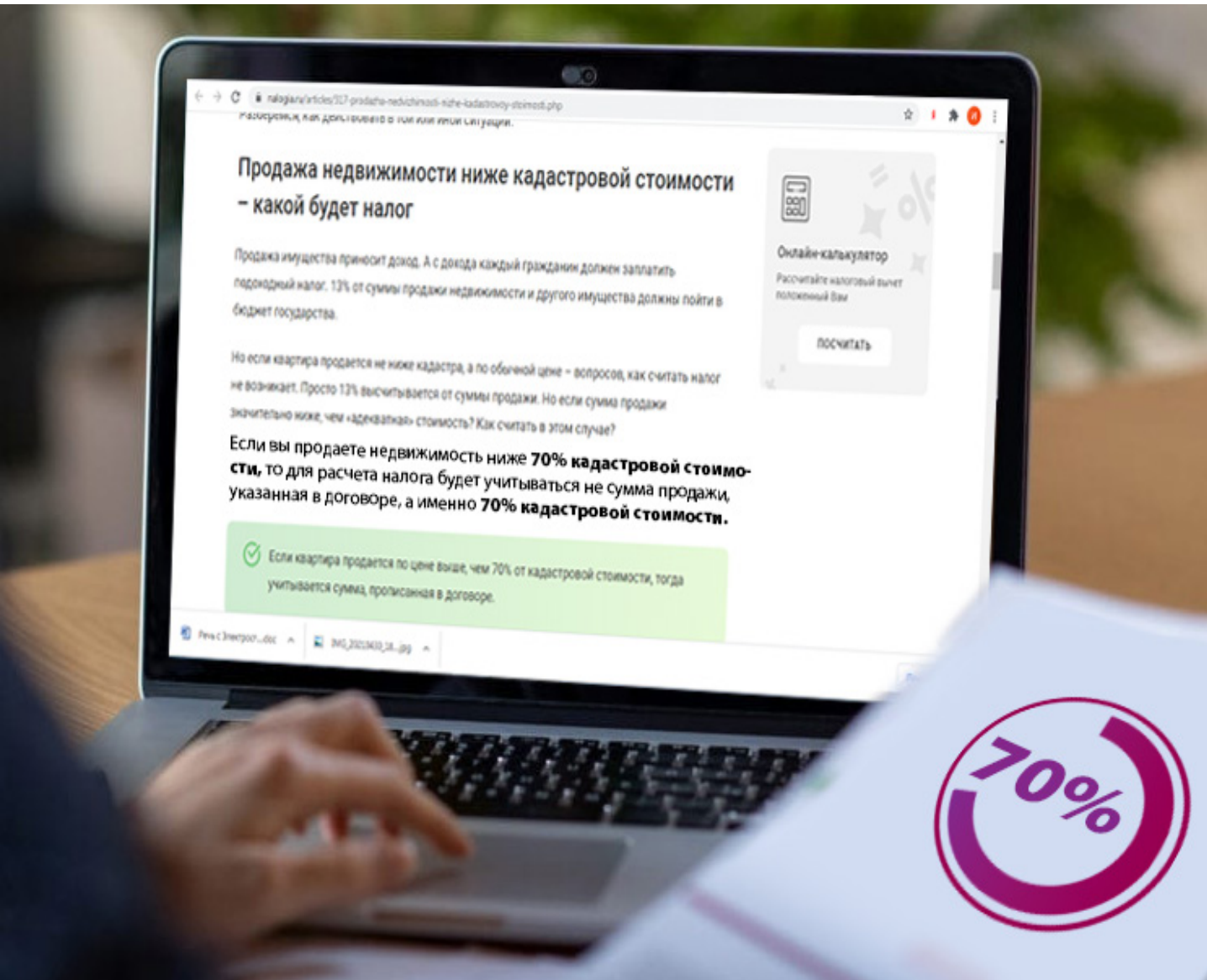
Яна

Нещадимова

Руководитель
МИЭЛЬ «В Черемушках»

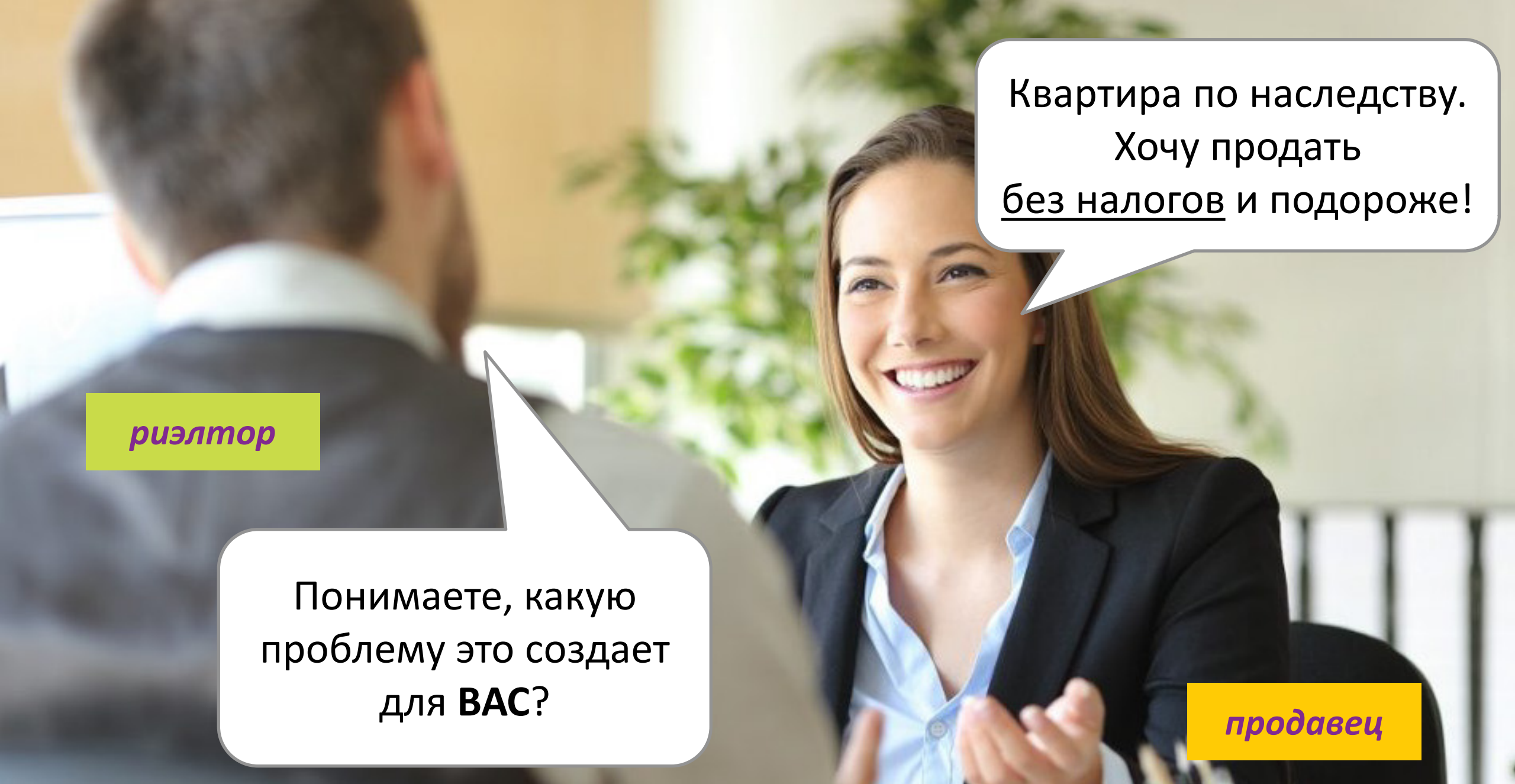


Как продать квартиру, когда не истек минимальный срок владения недвижимостью?



Информация у продавца:

- не первоисточник
- с чужими выводами
- не подходит под его кейс



Квартира по наследству.
Хочу продать
без налогов и подороже!

риэлтор

Понимаете, какую
проблему это создает
для **ВАС**?

продавец



риэлтор

юрист

Агентство не помогает уходить от налогов и не налоговый аудитор. Продавать по заниженной цене НЕ ВЫГОДНО! Возможен суд!

риэлтор

Вы будете работать с Агентством, если это выгодно, не так ли?

- 95% сделок проходят с участием риэлтора*
- Мы знаем СМА и техники продаж, за счет чего продаем дороже...

продавец

**по данным
ПКР 2020г.*

**Представьте себя
на месте
покупателя...**

Признание гражданина банкротом

Судебный порядок (Арбитраж): **от 500 тыс.руб.**

Внесудебный порядок (МФЦ): **от 50 до 500 тыс.руб.***

** с сентября 2020 г., долг не м.б. исполнен по ФССП*

Средняя зарплата по Москве: **от 94,3 тыс.руб.****

***данные Росстата на 2019*

Оспаривание подозрительных сделок должника

- Сделка, совершенная при неравноценном встречном исполнении
- Сделка, причиняющая вред имущественным интересам кредиторов
- Сделка, направленная на предпочтение одному из кредитов



13.05.2021

ДКП



**Признание бывшего
продавца банкротом**



13.05.2024

**Покупатель – последний
в очереди кредиторов
за деньгами**



риэлтор

Вы бы хотели купить
подобный объект?

Кто захочет?

Во сколько покупатель
оценит подобный риск?

продавец

Судебная практика: критерий истины

Отчет об оценке



Ссылка на дело:

[https://kad.arbitr.ru/Card/
a93789dc-8c1a-4bf7-b832-d3da8bc2789b](https://kad.arbitr.ru/Card/a93789dc-8c1a-4bf7-b832-d3da8bc2789b)

Нужно знать: обращение взыскания на единственное жилье пока невозможно

Суды и ст. 446 ГПК РФ*

<https://www.garant.ru/news/1459999/>

<https://www.garant.ru/news/1421350/>

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ
КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

город _____ 20 ____ года

Мы, гр. _____ Рф ФИО _____, пол _____, паспорт _____,
года рождения _____, _____ года, код подразделения _____,
выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, дом _____,
кв. _____ именуемый(ая) далее ПРОДАВЕЦ, с одной стороны,

и гр. _____ Рф ФИО _____, пол _____, паспорт _____ года
рождения, место рождения _____, _____ года, код
подразделения _____, выдан _____, Д.
_____ корп. _____ кв. _____ именуемый(ая) далее ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны,
действуя добровольно, находясь в здравом уме и ясной памяти, заключили
настоящее дополнительное соглашение к договору купли-продажи квартиры
расположенной по адресу: _____, корп. _____, кв. _____ (далее по тексту
квартира) в простой письменной форме о нижеследующем:

За время эксплуатации _____ авцом произ _____ ния,
_____ орые су _____ ость кварти _____ нений
_____ роны по _____ иванют в _____)
пей.

значен _____ передается покупателем про _____ м заклад
ковскую _____ есте с денежными средствам _____ яющими
тиры.

учае ра _____ говора или пр _____ то недейс _____ м в
бном по _____ ем, возникшим _____ лючения, _____ и
мативе _____ а так же третьих лиц, прода _____ тся возме _____ и
ателю _____ средства являющиеся пре _____ стоящего со _____ в
ом разм _____

ИСИ С _____
ПРОДАВЕЦ: _____

ПОКУПАТЕЛЬ: _____

НЕПЛЪЗЯ

*специалист
по налогам*

риэлтор

Можно зачесть: расходы на ремонт, расходы наследодателя на приобретение объекта (пп. 2 п. 2. Ст. 220 НК РФ) и ... **ДКП - документ, подтверждающий источник дохода.**

Хорошо.
Продаем по «полной
стоимости!»

продавец

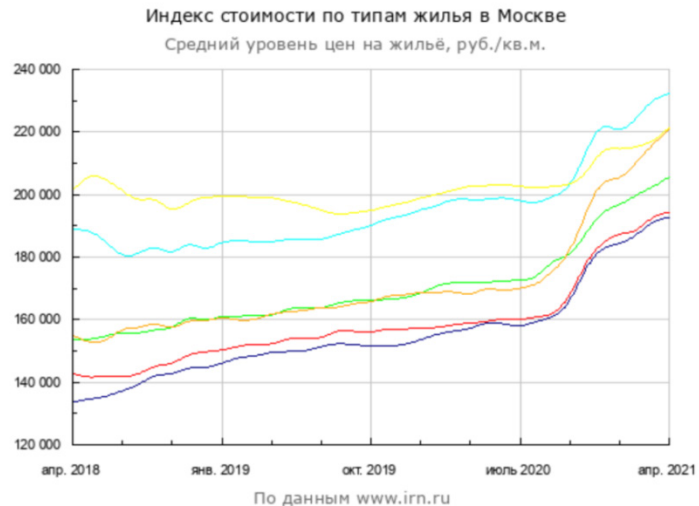
Скачок цен
на рынке



Изменение
законодательства
(в т.ч. Положение Ф3
«О Банкротстве»)



Изменение
технологий сделок



2/55

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВАШЕЙ КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ

Фамилия Имя Отчество: [Имя]
Дата рождения: [Дата]
Документ, удостоверяющий личность (тип, серия и номер): [Документ]

1. Текущее состояние вашей кредитной истории

Действующие кредиты / займы:	5 договоров
Действующие поручительства:	Отсутствуют

Общий объем задолженности:	Объем просроченной задолженности:
По обязательствам в рублях РФ: 2 027 259 RUB	По обязательствам в рублях РФ: 619 437 RUB
По обязательствам в долларах США: отсутствует	По обязательствам в долларах США: отсутствует
По обязательствам в евро: отсутствует	По обязательствам в евро: отсутствует
По обязательствам в других валютах: отсутствует	По обязательствам в других валютах: отсутствует

2. Ваш Индивидуальный кредитный рейтинг

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ

У Вас минимальные шансы на получение кредита. У вас есть непогашенная просроченная задолженность! Полностью погасите её прежде, чем обратиться за новым кредитом, иначе скорее всего Вам откажут в его предоставлении.

Дефолт

3. Ключевые характеристики вашей кредитной истории и параметры, влияющие на оценку вашей кредитной истории

Худший статус платежа по всем действующим обязательствам за последние 6 месяцев:	181 и более дней просроченной задолженности (6+ месяцев)
Худший статус платежа по каким-либо обязательствам в течение первых 6 месяцев их обслуживания:	31 - 60 дней просроченной задолженности (1 месяц)
Худший статус платежа по каким-либо обязательствам в течение всей вашей кредитной истории:	181 и более дней просроченной задолженности (6+ месяцев)

Задолженность по кредитным картам

Текущая задолженность по кредитным картам:	Задолженность имеется
--	-----------------------

Запросы вашей кредитной истории

Количество запросов вашей кредитной истории за последние 12 месяцев:	9 запросов
--	------------

АВЕРТА ГРУПП
ОЦЕНКА НЕПОДВИЖНОСТИ

119160, РФ, г. Москва,
ул. Большая Рязанская, 31
офис 322

адрес: [Адрес]
7 (495) 800 90 90
7 (920) 743 74 37

ОТЧЕТ № 1949Ф/09/18
об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
жилого дома, общей площадью 471,2 кв.м, расположенного
на земельном участке, общей площадью 1000 кв.м, категории земель:
земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного
строительства.

Исполнитель: ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Дата проведения оценки:
24 сентября 2018 г.



*специалист
по ипотеке*

*специалист
по налогам*

риэлтор

РОП

юрист

маркетолог



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ**



Яна Нещадимова

руководитель

МИЭЛЬ «В Черемушках»

miel.ru +7 906 746 6113

yana.neschadimova@miel.ru