

Решение об оценке имущества гражданина, включенного в конкурсную массу 09.04.2019г.

принято в процедуре реструктуризации долгов гражданина финансовым управляющим Кручининой Екатериной Васильевной

Определением АРБИТРАЖНОГО СУДА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ от «26» июня 2018г. по делу № А73-5588/2018 в отношении Исламовой Татьяны Ивановны (дата рождения: 06.06.1959г., место рождения: г. Уссурийск, Приморского края, СНИЛС 05709530668, ИНН 272417514323, регистрация по месту жительства: Станционная, д. 6, кв. 19, Хабаровск, Хабаровский край, 680000) введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим утвержден Кручинина Екатерина Васильевна (ИНН 272107839709, СНИЛС 033-780-161-42, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, 13, офис 27.) – член Ассоциация "ДМСО" (ОГРН 1032700295099, ИНН 2721099166, адрес: 680020, край Хабаровский, Хабаровск, Доступный, 13, 6).

Определением от 19 февраля 2019 года (резолютивная часть) по делу А73-5588/2018 Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Т.В. Рева определил: Утвердить план реструктуризации долгов Исламовой Татьяны Ивановны, предусматривающий, в том числе: - погашение задолженности перед кредиторами супругов Исламовой Татьяны Ивановны и Исламова Рахима Хаккуловича на общую сумму 74 774 966,04 руб., в том числе: АО «Солид банк» - 67 176 183,41 руб., ООО «Дальневосточная консалтинговая компания» - 3 057 047,34 руб., Куликов А.А. - 265 020 руб. и 332 000 руб., ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» - 702 594,01 руб., ПАО ВТБ - 156 887,05 руб. и 1 143 824,03 руб., ПАО «Бинбанк» - 426 793,41 руб., ДМС администрации города Хабаровска – 643 592 руб., ОАО СКБ Банк - 310 130,55 руб., налога на имущество – 269 000 руб., ПАО «Сбербанк России» - 98 399,37 руб., ПАО «АТБ» - 193 494,87 руб., с графиком ежемесячного погашения задолженности в период с 10.03.2019 по февраль 2020 года, с возможностью досрочного погашения задолженности, с погашением процентов.

Основание принятия решения о проведении оценки: Ссылка на нормативно-правовой акт	Содержание нормативно-правового акта
п.2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Информация о гражданине

Исламова Татьяна Ивановна (дата рождения: 06.06.1959г., место рождения: г. Уссурийск, Приморского края, СНИЛС 05709530668, ИНН 272417514323, регистрация по месту жительства: Станционная, д. 6, кв. 19, Хабаровск, Хабаровский край)

Имущество, подлежащее оценке

- земельный участок, кадастровый номер 27:23:0020201:3, площадью 926,7 кв.м., адрес местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова д. 1, запись о регистрации № 27-27-01/058/2005-793 от 01.11.2005 (Собственность)

- здание 27:23:0020201:1070, площадью 1842,9 кв.м., назначение объекта недвижимости: нежилое, адрес Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1 Лит Б, запись о регистрации № 27-27-01/058/2005-792 от 20.10.2005 (Собственность)

Собственником имущества, подлежащего оценке является Исламова Татьяна Ивановна.

Имущество обременено ипотекой в пользу АО «Солид Банк» согласно договора ипотеки № 2013-3341 от 10.01.2014г.

Характеристики объекта оценки, расчет стоимости

Общие сведения	
ЗДАНИЕ	
Наименование	Нежилое здание, площадью 1 842,9 кв.м, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0020201:1070
Кадастровый номер	27:23:0020201:1070
Назначение	Нежилое - кафе и гостиница
Текущее использование	В здании расположены гостинично-развлекательный комплекс, офисы различных компаний
Физические свойства и прочие характеристики здания	
Год постройки	2012
Этажность	5, в т.ч. цоколь
Общая площадь, кв. м, в том числе:	1 842,9
- цоколь	360,6
- 1 этаж	373,9
- 2 этаж	372,5
- 3 этаж	367,3
- мансарда	368,7
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
Общие сведения	
Наименование	Земельный участок, площадью 926,7 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, кадастровый номер: 27:23:0020201:3
Кадастровый номер	27:23:0020201:3
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под кафе и хозяйственный двор
Площадь, кв. м	926,7
Форма участка	Неправильный многоугольник
Рельеф	Ровный
Информация об износе и устареваниях	

Физический износ	Не подвержен износу
Функциональное устаревание	Не подвержен устареванию
Экономическое устаревание	Не подвержен устареванию
Прочие характеристики земельного участка	
Наличие строений	Нежилое здание с кадастровым номером 27:23:0020201:1070
Наличие посадок	Отсутствуют
Наличие на участке строительной техники и материалов	Отсутствуют
Текущее использование	По назначению
Наличие ограждающих конструкций	Участок огорожен кирпичным забором
Наличие зон с особым статусом использования (охранных зон)	Земельный участок входит в территориальную зону «зона обслуживания и коммерческой активности районного уровня», а также в зону «санитарно-защитная зона, предприятий, сооружений и иных объектов»
Наличие ограничений в использовании объекта	На участок действуют ограничения, связанные с режимом использования земель в зоне обслуживания и коммерческой активности районного уровня и санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов
Инженерная инфраструктура	Подведено электричество, водоснабжение, водоотведение
Подъездные пути	Асфальтированная дорога



Вид объекта исследования



Прилегающая территория



Согласно экспертного заключения ООО «Профи Оценка» № Х-19-045
Дата составления заключения: 15.02.2019 г.

По материалам определения Арбитражного суда Хабаровского края:
дело № А73-5588/2018

На 15.02.2019 г. рыночная стоимость нежилого здания, площадью 1 842,9 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0020201:1070, составляет: 101 206 000 (Сто один миллион двести шесть тысяч) рублей

На 15.02.2019 г. рыночная стоимость земельного участка, площадью 926,7 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, кадастровый номер: 27:23:0020201:3, составляет: 5 199 000 (Пять миллионов сто девяносто девять тысяч) рублей

У финансового управляющего отсутствуют материалы, позволяющие усомниться в достоверности экспертного заключения № Х-19-045 от 15.02.2019г.

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" определяет ст. 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

В связи с актуальностью данного заключения на дату принятия настоящего решения об оценке финансовый управляющий принимает следующее решение:

Итоговая величина рыночной стоимости исследуемых объектов, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1:

- нежилое здание, площадью 1 842,9 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, лит. Б, кадастровый номер: 27:23:0020201:1070, составляет: 101 206 000 (Сто один миллион двести шесть тысяч) рублей

- земельный участок, площадью 926,7 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Чкалова, д. 1, кадастровый номер: 27:23:0020201:3, составляет: 5 199 000 (Пять миллионов сто девяносто девять тысяч) рублей



Финансовый управляющий
09.04.2019г.

Е.В. Кручинина