

Дата: 29.12.2025 г.

Место составления: г. Чебоксары

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Чувашской Республики
Номер дела	A79-4472/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	15.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	15.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0048 от 15.11.2018г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховой Дом «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №16213/700/25 от 26.05.2025, действителен с 17.06.2025 г. по 16.06.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	428000, г. Чебоксары, а/я 27

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Каллин Владимир Николаевич
Дата рождения	14.10.1972
Место рождения	дер. Малое Батырево Батыревского р-на Чувашской АССР
ИНН	210300072551
СНИЛС	022-446-049 14
Место жительства	регистрация по месту жительства: 429350, Чувашская Республика, дер. Малое Батырево, ул. Крепкова, д. 36

Статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Имущество, подлежащее оценке:

- **1/5 доля в земельном участке**, для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 77500 +/- 1031 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Чувашская Республика, р-н Батыревский, с/пос Туруновское, кадастровый (условный) номер: 21:08:110501:255 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5



В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: <https://topgi-россии.rf/lot/6210706>

Согласно открытого источника представленных на продажу аналогичного имущества – земельных участков, произведен расчет рыночной стоимости за 1 сотку: 1 044 905,00 / 155 соток = 6 741,32 руб;

Средняя рыночная стоимость 1/5 доли реализуемой участка составит: $6\,741,32 \times 775 \text{ соток} = 5\,224\,523,00 / 5 = 1\,044\,904,60 \approx 1\,045\,000$ (Один миллион сорок пять тысяч) рублей 00 копеек.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 29.12.2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/5 доля в земельном участке , для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 77500 +/- 1031 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Чувашия Чувашская Республика -, р-н Батыревский, с/пос Туруновское, кадастровый (условный) номер: 21:08:110501:255 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5	1 045 000,00
Итого:		1 045 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-206815540 от 14.11.2025г.

Приложение № 1

<https://topgi-rossii.pf/lot/6210706>

Земельный участок для сельскохозяйственного производства, площадью 15500 кв. м, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с/по...



Текущая цена
1 044 905,00 Р

Торги завершены

Регион: Чувашская Республика - Чувашия

Начало приема ценовых предложений: 22.12.2025 10:00

Конец приема ценовых предложений: 23.12.2025 10:00

Начало приема заявок: 22.11.2025 08:00

Конец приема заявок: 17.12.2025 20:00

Тип торгов: Открытый аукцион с открытой формой представления предложений о цене

Секция торгов: Арестованное имущество

Площадка: [TORGI.GOV.RU](https://topgi.gov.ru) ?

Организатор торгов: ООО "АЙБ БЕН ГИМ ЧЕБОКСАРЫ"



Начальная цена: **1 044 905 руб.**
Площадь: **15500.00 м²**

Извещение

№ 22000153020000000079

[Смотреть на официальном сайте](#)

Описание объекта

Земельный участок для сельскохозяйственного производства, площадью 15500 кв. м, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с/пос. Туруновское, кадастровый №21:08:120201:180

Финансовый управляющий
Каллина Владимира Николаевича

Е.В. Берг

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Чувашской Республике - Чувашии
полное наименование органа регистрации прав

14.11.2025г.

№ КУВИ-001/2025-206815540

На основании запроса от 12.11.2025 поступившего на рассмотрение 12.11.2025 сообщаем что правообладателю Каллин Владимир Николаевич: [REDACTED]

[REDACTED], в период с 19.06.2022 по 16.10.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	21:08:000000:1668
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Чувашская Республика, р-н. Батыревский, д. Малое Батырево, ул. Крепкова, д. 36
		Площадь:	57.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.08.2011
		номер государственной регистрации:	21-21-03/023/2011-315
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1449, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800 Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1451, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800
		дата государственной регистрации прекращения права:	14.01.2025
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	21:08:110403:188
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальный жилой дом
		Местоположение:	Чувашская Республика - Чувашия, муниципальный округ Батыревский, деревня Малое Батырево, улица Крепкова, дом 36
		Площадь:	116.6

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.06.2024
		номер государственной регистрации:	21:08:110403:188-21/042/2024-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1448, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800 Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1450, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800 Технический план здания, выдан 24.06.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	21:08:110403:5
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Батыревский, с/пос. Туруновское, д. Малое Батырево, ул. Крепкова, дом 36.
		Площадь:	2500
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.08.2011
		номер государственной регистрации:	21-21-03/023/2011-314
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1448, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800 Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1450, выдан 05.08.2011, нотариусом Батыревского нотариального округа Чувашской Республики Ахметовой Д.Р., зарегистрированное в реестре за №4666Н-800
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	21:08:110404:261
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Чувашская Республика - Чувашия, Батыревский муниципальный округ, д Малое Батырево, ул Молодежная, д 21
		Площадь:	54
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.10.2024
		номер государственной регистрации:	21:08:110404:261-21/055/2024-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 30.03.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2024
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	21:08:110404:44
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Батыревский, с/пос. Туруновское, д. Малое Батырево, ул. Молодежная, дом 21.
		Площадь:	3643 +/- 42
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2012
		номер государственной регистрации:	21-21-03/003/2012-705
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 30.03.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2024
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	21:08:110501:255
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Батыревский, с/пос Туруновское
		Площадь:	77500 +/- 1031
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/5
		дата государственной регистрации:	10.10.2019
		номер государственной регистрации:	21:08:110501:255-21/045/2019-4
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 4С-1452, выдан 05.08.2011 Соглашение об установлении (определении) долей в праве на выделенный земельный участок, выдан 01.10.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
7	Получатель выписки		Берг Евгения Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			