



Успешный кейс

по повышению оценочной стоимости залогового или реализуемой недвижимости

В, производстве ЧСИ находился исполнительный лист, выданный Бостандыкским районным судом г. Алматы от 12.06.2015 года о взыскания с гр. «Ы», в пользу АО "БанкЦентрКредит " задолженность в размере 8 224 545 тенге и возврата оплаченной государственной пошлины в сумме 82 245 тенге.

Судебным исполнителем было вынесено Постановление об участии специалиста по [оценке арестованного имущества](#) и исполнение настоящего постановления было возложено проведения оценки на оценочную компанию ТОО "Дэлел іс", которая с 03 по 10 октября 2018 года провела Обследование объекта оценки на не жилое помещение расположенной по адресу: г. Алматы, ул. Красногвардейский тракт, дом 5 Г.

Согласно отчета №210-2018 от "10" октября 2018 года Оценочной компаний ТОО "Дэлел іс ", залоговая недвижимость должника составило 7 324 000 тенге. Которую мы получили 22.12.2018 года.

С оценкой Оценочной компаний ТОО "Дэлел іс", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости, указанная в отчете Оценочной компаний ТОО "Дэлел іс", оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуальна и требует детального подхода, а не так как согласно отчетам №210-2018 от "10" октября 2018 года.

В связи, с чем нами ЧСИ представлено альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №216 от «26» декабря 2018 г., выполненной ТОО «Assessment Group»«Бқыт», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 25 847 834 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

Оценка за №216 от «26» декабря 2018 г., выполненной ТОО «Assessment Group»«Бқыт», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 25 847 834 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

Считаем возможным о принятии ЧСИ Отчета об оценке №216 от «26» декабря 2018 года, выполненной оценочной компанией ТОО «AssessmentGroup»«Бқыт», за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, ул. Красногвардейский тракт, дом 5 Г., а сумму, указанном в Отчете об оценке за №216 от «26» декабря 2018 года выполненной ТОО «AssessmentGroup»«Бқыт», которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости. На основания выше изложенного, Просили ЧСИ: Принять отчета об оценке №216 от «26» декабря 2018 года выполненной оценочной компанией ТОО «AssessmentGroup»«Бқыт», за основу для установления рыночной стоимости залоговой недвижимости расположенной по адресу . г. Алматы, ул. Красногвардейский тракт, дом 575 Г.; Отчет №210-2018 от "10" октября 2018 года выполненной Оценочной компаний ТОО "Дэлел іс", признать недействительной и недостоверной так как не соответствует текущей рыночной стоимости.

Однако ЧСИ наш отчет не был принят соответственно действия ЧСИ по не принятию альтернативной оценки был обжаловано в порядке ст. 250 ГПК РК в Суд первой инстанции г. Алматы.

Так как ЧСИ с 08 января 2019 года не дал на наше письмо мотивированного ответа устно сообщая о том, что наша оценка было передана к взыскателю на согласования, в



последующем довели до суда о том, что с момента передачи оценки ЧСИ прошло месяц времени на которое мы не можем получить мотивированного ответа законом установленные сроки. Также на сегодняшний день ЧСИ намерен направить на аукцион заложенное имущество соответственно считаем взыскателем и ЧСИ не было принято наша оценка. Тем самым считаем были нарушены права Должников.

В связи с чем, возможно есть необходимость в проведение [экспертизы достоверности оценки стоимости имущества](#) для справедливого, реального выяснения стоимости залогового имущества.

В соответствии с ч. 1, 2, 5 ст. 82 ГПК РК: «Экспертиза назначается в случаях, когда обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены в результате исследования ее объектов, проводимого экспертом на основе специальных научных знаний»; «Наличие в деле актов ревизий, проверок, заключений ведомственных инспекций, а также письменных консультаций специалистов, отчетов оценщиков не заменяет заключения эксперта и не исключает возможности назначения судебной экспертизы по тем же вопросам»; «Лица, участвующие в деле, могут просить суд о поручении производства экспертизы конкретному лицу, обладающему необходимыми специальными научными знаниями».

Также в силу части 5 вышеуказанной статьи считаем возможным о принятии судом Отчета об оценке №216 от «26» декабря 2018 г., выполненной оценочной компанией ТОО «Assessment Group«Бқыт», за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, ул. Красногвардейский тракт, дом 5 Г.

А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Assessment Group«Бқыт», в размере 25 847 834 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

Тогда как наша оценка предлагает достойную цену на заложенные имущества и с точки зрения прибыли выгодную для ЧСИ. Считаем ЧСИ поддался давлению со стороны Взыскателя, тогда как согласно ст.7, п. 3 Никто не вправе вмешиваться в служебную деятельность судебного исполнителя, кроме лиц, прямо уполномоченных на то законами. Противоправное вмешательство в деятельность судебного исполнителя влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

согласно статье 68. Оценка имущества должника Закона об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей оговорено, что Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника. Также в указанной статье указано о том, что Судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем: самостоятельного назначения оценщика; назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства; поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника и Копии постановления судебного исполнителя о назначении оценщика направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.



В статье 250 ГПК РК На действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов, в том числе по оспариванию торгов, в процессе исполнительного производства либо на отказ в совершении таких действий взыскателем или [должником может быть подана жалоба](#). Жалоба подается в районный (городской) суд обслуживаемого судебным исполнителем территориального участка либо по месту регистрации частного судебного исполнителя в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно. Жалоба подается по месту совершения исполнительных действий, если обслуживаемый судебным исполнителем территориальный участок либо место регистрации частного судебного исполнителя находятся в одном населенном пункте с местом совершения исполнительных действий. Предварительное обращение в вышестоящие органы и к вышестоящему должностному лицу в порядке подчиненности не препятствует подаче жалобы в суд. Также п.6. настоящей статьи, Действия судебного исполнителя, связанные с оценкой имущества, а также о принятии либо отказе в принятии отчета об оценке имущества могут быть обжалованы в порядке, установленном настоящей статьей.

На основании изложенного просили Суд учесть все вышеуказанные доводы и вынести решение в соответствии с принципами добросовестности, разумности и справедливости так как каждое действия ЧСИ это дополнительные расходы.

На основании п.14 ст. 541 НК РК «От уплаты государственной пошлины в судах освобождаются физические и юридические лица за подачу в суд заявлений, а также жалоб на действия судебных исполнителей».

На основании изложенного, руководствуясь со ст. 188, 191 ГК РК, ст. 8, 26, 29, 87, 148, 240, 250 ГПК РК, ст. 6, 13 Конституции РК, также согласно Закона Об оценочной деятельности в Республике Казахстан, Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», Просили суд Признать незаконным действия частного судебного исполнителя по принятию отчета об №210-2018 от "10" октября 2018 года согласно Постановлению об участии специалиста по оценке арестованного имущество выполненной оценке Оценочной компаний ТОО "Дэлел ic". Возложить на частного судебного исполнителя обязанности по устранению в полном объеме допущенных нарушений прав должника гр. «Ы».

Однако суд первой инстанции отказал в удовлетворении нашей жалобы. Соответственно нами было подано Апелляционная жалоба на решение суда в Апелляционную инстанцию.

Получив материалы по Апелляционной жалобе, Апелляционная инстанция своим Определением назначил проведение дополнительной оценки возложив такую обязанность на ГУ Институт судебных экспертиз города Алматы. На разрешение экспертов поставили следующие вопрос: Какова рыночная стоимость жилого дома состоящего из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, общей площадью 0,0912 га, доля 0,0629, расположенного по адресу; г.Алматы,Турксибский район, улица Суюнбая дом 5 «Г», (ранее улица Красногвардейский тракт дом 5 Г) принадлежащий на праве собственности гр. «Ы».

Таким образом Институт судебных экспертиз исследовав объект недвижимости оценил на сумму 14 621 578 тенге.

В последующем 09 января 2020 года Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску АО «Банк Центр Кредит» к гр. «Ы», об обращении взыскания на залоговое имущество поступившее по апелляционной жалобе представителя



ЗАКОН И ПРАВО

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

ответчика Саржанова Г.Т. на решение Турксибского районного суда г. Алматы, Постановила: Решение Турксибского районного суда города Алматы от 15 мая 2019 года, по данному делу изменить. Начальную продажную стоимость заложенного имущества в виде жилого дома, состоящего из двух жилых комнат и холла, с земельным участком, расположенного по адресу; г.Алматы, Турксибский район, улица Суюнбая дом 5 «Г», (ранее улица Красногвардейский тракт дом 5 Г) принадлежащего на праве собственности гр. «Ы», обращаемого к взысканию с первоначальной стоимостью 7 324 000 тенге изменить, увеличив до 14 621 578 тенге.

Таким образом нами было Оценочная стоимость и Начальная продажная стоимость заложенного имущества в виде жилого дома с 7 324 000 тенге до 14 621 578 тенге.

**С уважением,
Юридическая компания Закон и Право**