**В Бостандыкский районный суд г. Алматы**

Республика Казахстан, г. Алматы, 050043, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Заявитель:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

адрес: г.Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Представитель по доверенности:**

Саржанов Галымжан Турлыбекович

ИИН: 850722301036.

г. Алматы, Медеуский район,050002, пр. Жибек Жолы, д. 50, офис 202, БЦ Квартал.

[info@zakonpravo.kz](mailto:info@zakonpravo.kz) / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz)

+ 7 (708) 578 57 58.

**Ответчик: Частный судебный исполнитель**

**исполнительного округа города Алматы**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Республика Казахстан, г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

тел.: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Третье лицо не заявляющее самостоятельные**

**требования: АО "**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**"**

БИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Республика Казахстан, 050059, г. Алматы,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Бланк**

о привлечении специалиста

В, Вашем производстве имеется гражданское дело по Жалобе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее Заявитель) на действия частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (Далее Ответчик) где заявитель мотивирует свой доводы о том что в связи не надлежащим исполнением решения Бостандыкского районного суда г. Алматы, Бостандыкским районным судом г. Алматы выдан исполнительный лист за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о взыскания с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в пользу АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» сумму задолженности в размере 14 906 301 тенге, расходы по оплате государственной пошлины в размере 447 189 тенге, на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, было возбуждено исполнительное производство №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» июля 20\_\_ года.

\_\_ августа 20\_\_ года в адрес Частного судебного исполнителя было направлено заявление об отсрочке исполнения решения суда в котором также было указано о намерении предоставить отчет об оценке залогового имущество от лицензионной оценочной компании Частному судебному исполнителю, однако частный судебный исполнитель, не обратив внимание на данный пункт Заявления, \_\_ августа 20\_\_ года вынес Постановление об участие специалиста, по оценке арестованного имущества.

После нами \_\_.09.20\_\_ года в адрес ЧСИ было направлено соответствующее Заявление об отмене Постановления об участия специалиста по оценке арестованного имущества от \_\_ августа 20\_\_ года и вынести новое Пастановление об участия специолиста по оценке арестованного имущества где поручить проведение оценки арестованного залогового имущества Должнику.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года нам от ЧСИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, поступило письмо где нам было поручено и разъясню в срок до «\_\_» сентября 20\_\_ г. предоставить отчет об оценке, залогового имущества, от любой независимой оценочной компаний. В случае не предоставления отчета об оценке имущества в указанный срок, оценка будет производится на основании постановления судебного исполнителя самостоятельно, с привлечением оценочной компании. 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 указанно 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.

На основания письма ЧСИ нами была проведена оценка которая было возложено на Оценочную компанию ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», которая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год провела обследования объекта оценки и представила Отчет за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года где оценочная стоимость залоговой недвижимости составило 102 844 583 тенге, которую \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года направили в оригинале в адрес ЧСИ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» обратилось в Бастандыкский районный суд г. Алматы гражданское дело \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года с Жалобой на действия ЧСИ связанные с оценкой имущество по принятию отчета об оценке за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года от Оценочной компаний ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

Данное гражданское дело было рассмотрено под председательствующего судьи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в ходе рассмотрения данного гражданского дело АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», предоставил отчет об оценке от Оценочных компаний ТОО «Оценка собственности» которая по запросу АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год провела обследования объекта оценки и представила Отчет за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года где оценочная стоимость залоговой недвижимости составило 30 892 000 тенге.

Во время судебного процесса судебный исполнитель пояснил о том, что в действительности у него имеются выше указанные оценки от оценочных компаний, однако он не принимал вышеуказанную оценку. В связи суд Определил Жалобу АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» на действия ЧСИ оставить без рассмотрения.

\_\_ ноября 20\_\_ года нами от Частного судебного исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, было получено письмо где было сказано: «В дополнение к отчету об оценке исх.№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сообщаю Вам, что представителем АО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в адрес частного судебного исполнителя предоставлен отчет об оценке №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года с рыночной стоимостью 30 892 000 тенге. Ранее Вам была дана возможность до \_\_ сентября 20\_\_ года предоставить оценку от любой независимой оценочной компаний и \_\_ сентября 20\_\_ Вами были предоставлены отчет об оценке на сумму 102 844 583 тенге. Под рыночной стоимостью имущества следует понимать наиболее вероятную цену, по которой имущество может быть отчуждено в условиях конкуренции». В этой связи, прошу ознакомиться с оценкой №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и в случае несогласия Вы праве оспорить ее в течении дести дней с момента ознакомления (получения) в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Также от судебного исполнителя нами было получен отказ в принятия нашей оценки где рыночная стоимость залоговой недвижимости составило 102 844 583 тенге. Со стороны Взыскателя на сегодняшний день готовится Заявление в суд об обращения взыскания залоговой недвижимости на реализацию где будет указанно оценочная стоимость залоговой недвижимости, предоставленной от Взыскателя.

С оценкой Оценочной компаний ТОО «Оценка собственности», мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете ТОО «Оценка собственности», оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая недвижимость расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода, а не так как согласно отчета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке залога, пришли к следующему выводу.

Согласно п. 13. ст.2 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён на основании сделки в условиях конкуренции. При этом действительная рыночная цена может быть определена только в том случае, если одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать, и когда принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Установлено, что при определения оценщиком рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы, а доходный не использован. Отчет состоит нам предоставленных указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере согласно отчета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года залоговая недвижимость должника составило 30 892 000 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от \_\_ февраля 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

Вместе с тем в анализируемом отчете, в рамках расчета стоимости сравнительным подходом отсутствует обоснование применяемых корректировок (поправок) с объектами сравнения. Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете не приведен подробный расчет стоимости объекта, ограничившись данными, указанными в расчетной таблице отчета, что является нарушением требований стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, не использован метод анализа иерархий, рекомендованной в методической литературе.

Согласно п.20 Стандарта оценки указано, что величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Оценщик при выведении итоговой стоимости не указал процент износа помещения, поскольку при оценке имущества имеющий физический износ, оценщик обязан принять к сведению указанный коэффициент.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественная и необъективная оценка. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы Должника, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей судебных торгов, что предполагает возможное отчуждение в условиях рыночных цен.

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

В данном случае мы считаем, что некачественная и необъективная оценка затрагивают наши интересы, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося помещения имеет первоочередное значение для истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога.

В связи, с чем считаем отчет об оценке недвижимого имущества за номером №138 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года от Оценочной компаний ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 102 844 583 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. И посчитали возможным о принятии ЧСИ Отчета об оценке №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года., выполненной ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 102 844 583 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Ауезовский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. А сумму, указанном в Отчете об оценке выполненной ТОО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

В связи с чем, возможно есть необходимость в привлечения специалиста который сможет определить достоверности оценки стоимости имущества для справедливого, реального выяснения стоимости залогового имущества.

В соответствии с Статьей 77. ГПК РК, «Привлечение специалиста к участию в

процессуальных действиях» предусмотрено:Для участия в судебном заседании или процессуальных действиях в целях оказания содействия в собирании, исследовании и оценке доказательств путем дачи консультаций (пояснений) и помощи в применении научно-технических средств судом в качестве специалиста может быть привлечено не заинтересованное в исходе дела совершеннолетнее лицо, обладающее специальными знаниями. Суд вправе привлекать специалистов и по ходатайству стороны. Лица, участвующие в деле, могут просить суд о привлечении в качестве специалиста конкретного лица, обладающего специальными знаниями.

Тогда как наша оценка предлагает достойную цену на залоговую имущества и с точки зрения прибыли выгодную для ЧСИ. Но уважаемый Суд, 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](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31577399#sub_id=6730000), установленную законами Республики Казахстан.

Учитывая все выше указанные обстоятельства считаем необходимым привлечь специалиста, который поможет разобраться в обоснованности, достоверности, отчета об оценке оценочной компанией на которой безосновательно основываясь обосновывает свои требования Заявитель.

В качестве специалиста предлагаем кандидатуру \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, который является Заместителя председателя Президиума, Председателя Экспертного Совета Республиканской палаты оценщиков, специализирующий Особенностях оценки жилых и не жилых помещений, расположен по адресу г. Алматы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Судебные расходы, связанные с участием специалиста в рассмотрении дела, Заявитель берет на себя.

На основании изложенного, руководствуясь Гражданским процессуальным кодексом РК,

**Прошу Суд:**

* Привлечь к участию в Гражданском деле в качестве специалиста Заместителя председателя Президиума, Председателя Экспертного Совета Республиканской палаты оценщиков, специализирующий Особенностях оценки жилых и не жилых помещений, г-на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Судебные расходы специалиста возложить на Заявителя.

**С уважением,**

**Представитель по доверенности:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Саржанов Г.Т.**

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ год