**Внимание!**

**Юридическая компания Закон и Право, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации. Наши юристы готовы оказать вам помощь в составлении любого правового документа подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь по телефону; +7 (700) 978-57-55**

**Медеуский районный суд г.Алматы**

Республика Казахстан, г. Алматы,

050016, ул. Нусупбекова 34.

**Истец:** **………….**

ИИН……………..

г. Алматы, Жетысуский район,

ул. ………………, д,23, кв. 17.

тел. 8 701 …………….

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича

ИИН 850722301036

г. Алматы, пр. Абылай хана 79/71, офис 304

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

+7 708 578 57 58, + 7 727 978 57 55.

**Ответчик:** АО «Банк Центр Кредит»

БИН 980640000093

г. Алматы, Медеуский район,

ул. Аль-Фараби, д. 38.

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

об отмене внесудебных торгов по реализации залогового имущества назначенное на

….. год.

Между ………………, (далее – Истец) и АО «Банк Центр Кредит» (далее – Банк/Ответчик) был заключен договор перезалога жилья за №………… от 30 ноября 2015 года в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору банковского займа №……… от 30 ноября 2015 года по указанному договору со заёмщиком выступил - ……….. (Далее Созаёмщик),ИИН ……………

В виду наступившим мировым кризисом, о котором ранее признал Лидер Нации Нурсултан Назарбаев, а также Президент Республики Казахстан Қасым-Жомар Тоқаев в ежегодных посланиях народу Казахстана просит в виду наступившим мировым кризисом, каждый раз призывает всех быть лояльны в тяжелые для народа время. Но, к сожалению, сложившиеся тяжелые времена не обошла и семью Истца которые повлекли за собой ряд нежелательных и не приятных последствии для семьи ………………. как в материальном, так и в моральном плане. Более того, это отразилась губительно на благополучия моральной обстановки семьи и здоровья. В связи с Финисовыми затруднениями Истец не смог исполнять договорные обязательства по графику платежей перед банком. Однако Истец не отказывалась исполнять обязательства и всегда просила дать льготные возможности по исполнению обязательств платежами по мере своих возможностей.

Не смотря на неоднократные обращения в адрес Банка на предоставления каких либо льготных условий и/или совместной реализаций через интернет ресурсы по оценочной стоимости для исполнения обязательств по Договору банковского займа в надежде урегулировать сложившуюся ситуацию в досудебном порядке мирным путем, Банк попросту игнорирует обращения Заемщиков., тем самым намеревается провести … …. …. год внесудебную реализацию.

Тогда как в соответствии стати 25, Конституции Республики Казахстан, Жилище неприкосновенно. Не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда, а также статья 6, Конституции гласит, что в Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются частная собственность.

На сегодняшний день Истец по мере своих возможностей выполняет свои обязательства по выплате основного долга и процентов таким образом было выплачено в счет погашения просроченной задолженности более 2 200 000 тенге.

Так же хотим добавить, что данное недвижимость является местом, где проживают семья Истца, Истец является матерью одиночкой воспитывающей двоих несовершенно летних детей. Нами по сей день неоднократно устно и письменно велись переговоры о несогласии в проведении внесудебной реализации также направлялись письменные отказы и предложения выхода из сложишься ситуаций, однако все безрезультатно.

04 ноября 2019 года к Истцу проживающей в залоговой недвижимости, пришли люди с Банка и представились что они являются представителями банка для ежегодной плановой проверки Залоговой недвижимости, где сфотографировали залоговое имущество и не сказав ничего ушли.

Последующем 20 ноября 2019 года посредством сообщения на телефонный номер Истца (ватсап), Истец получила от Ответчика первый лист оценки залоговой недвижимости от Оценочной компании ТОО «QLOBAL CAPITAL", которая оценила рыночную стоимость недвижимости на сумму 19 392 964 тенге. Последующем Истец позвонила к менеджеру банка и спросила в чем дело в ответ Истец получила ответ о том, что это формальности и не стоить переживать.

И, 21 декабря 2019 года посредством сообщения на телефонный номер Истца (ватсап), Истец получила от Ответчика «Уведомление о проведении торгов», в котором сообщается, что за нарушение заемщиком сроков исполнения обязательств по Договору займа, на торги выносится принадлежащее Истцу на праве частной собственности, залоговое имущество: 3-х комнатная квартира, общей площадью - 61,8 кв.м., жилой площадью - 41,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, пр. ……………., д.23, кв.17.

Считаем, что действия Банка по реализации предоставленного залогового имущества путем проведения торгов незаконными и противоречащими законодательству по следующим основаниям:

Заемщиком регулярно по мере своих финансовых возможностей погашается просроченная сумма по договору займа, таким образом:

- 12 декабря 2019 года было погашено сумма в размере 500 000 (пятьсот тысяч) тенге (квитанция №Q5-033368 от 12.12.2019г.);

- 16 апреля 2019 года было погашено 1 450 000(один миллион четыреста пятьдесят тысяч) тенге,

К тому же Банком ежемесячно удерживается созаёмщика ………………. заработная плата в размере 50 % которая составило 194 407 тенге, что свидетельствует выписка по счету заработной платы. Как видно из изложенного Заемщик предпринимает все усилия для того, чтобы исполнить свои обязательства по договору несмотря на вынужденные временные финансовые и семейные затруднения.

30 января 2020 года нами от банка по нашему мотивированному письму было получено полная копия (все страницы) оценки за № 134/2-2 от 04 ноября 2019 года Оценочной компании ТОО «QLOBAL CAPITAL", которая оценила рыночную стоимость недвижимости на сумму 19 392 964 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО "QLOBAL CAPITAL", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода.

Таким образом, изучив предоставленную копию отчета об оценке залога, мы 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 определении 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 19 392 964 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 2013 года № 124, 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 квартиры, 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 истца, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей 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 Ответчик считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает его интересы, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет для него первоочередное значение. Также Ответчик намерен использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога, и приобрести небольшую недвижимость для проживания на сумму от реализации недвижимости за вычетом задолженности по кредиту.

В связи, с чем нами в адрес Банка было направлено Мотивированное письмо от …. …. ……. года где нами был предоставлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества №…. от «…..» ………… 2020 года, выполненный ТОО «……………», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере ……………. 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.

Однако Банк устно отказал в принятии альтернативного отчета об оценке недвижимого имущества №…. от «…» ……….. 2020 года, выполненный ТОО «……………», без предоставления мотивированного объяснения своего отказа, тем самым нарушив права Должников.

**Закона РК Об ипотеке недвижимого имущества Статья 20. Основание и способы реализации ипотеки**

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, за которое он отвечает.

В Законе РК Об ипотеке недвижимого имущества в Статье 24. «Процедура реализации

ипотеки во внесудебном порядке» особо отмечено, Реализация ипотеки во внесудебном порядке производится путем проведения торгов на заложенное имущество, организуемых доверенным лицом. Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается в случаях, когда для ипотеки недвижимого имущества требовалось согласие другого лица или органа и такое согласие не было получено – так как в Залоговом недвижимости постоянно проживаю несовершеннолетние дети и их благополучное будущее под вопросом и постоянное место жительство на особом контроле Органа опеки так как дети наше будущее.

Статья 25. Закона в «Требования к проведению внесудебных торгов» чётко оговаривает о том что До проведения торгов должны быть выполнены процедуры: доверенное лицо составляет уведомление о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, и вручает его залогодателю. При невозможности непосредственной передачи уведомления оно направляется залогодателю заказным письмом по его адресу, указанному в ипотечном договоре – однако данное уведомление заказное не было получено Истцом. В последующем доверенное лицо составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет его залогодержателю и залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре залога, а также официально публикует объявление о торгах в соответствии со статьей 28 настоящего Закона – и последнее уведомление соответственно не было получено Заказным письмом что грубо нарушает указанную норму статьи.

Соответственно считаем, грубо нарушаются конституционные права заемщиков, т.к., в соответствии с требованиями Конституции, высшего Закона в Республике никто не может быть лишен своего жилья, иначе как по решению суда.

В силу требовании этого же Закона ч. 2 ст. 25 – по получении уведомления о невыполнении основного обязательства залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки.

Согласно статье 5. Применение гражданского законодательства по аналогии сказано В случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 [статьи 1](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000007122) настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствуют применимые к ним обычаи, к таким отношениям, поскольку это не противоречит их существу, применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования в указанных случаях аналогии закона права и обязанности сторон определяются, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства и требований добросовестности, разумности и справедливости (аналогия права).

Соответственно внесудебная реализация залоговой недвижимости грубо нарушает право Истца тогда ка в судебной реализации залоговой недвижимости предусматривает максимальные процедуры такие как предусмотренным статьёй 72 Закона «Очередность реализации имущества должника» где предусмотрено:При обращении взыскания на имущество физического лица реализация этого имущества осуществляется в следующей очередности:

1) в первую очередь - имущество, не являющееся предметами первой необходимости, ценные бумаги, валютные ценности, драгоценные металлы и драгоценные камни, ювелирные изделия, предметы декора и обстановки;

2) во вторую очередь - транспортные средства, недвижимое имущество (кроме жилища);

3) в третью очередь - жилище.

Следовательно, Ответчиком не соблюдены требования закона и мы были лишены в своевременного воспользовований предоставленными законом прав и считаем внесудебная реализация зало является преждевременным действиями так как Истец предпринимает все меры по погашению задолженности.

Хотелось бы особо отметить в Гражданском процессуальном кодексе РК статье 246.,

Закона РК Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей статье 40., Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 31 марта 2017 года № 1, «О применении судами некоторых норм законодательства об исполнительном производстве» предусмотрено «Отсрочка и рассрочка исполнения решения суда» где основательно оговорено что, Суд, вынесший решение по делу, а также суд по месту исполнения решения может по ходатайству судебного исполнителя и (или) по заявлению сторон в исполнительном производстве изменить способ или порядок его исполнения, по заявлению сторон в исполнительном производстве отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, если возникли обстоятельства, делающие совершение исполнительных действий затруднительными или невозможными.

Проведение процедуры по внесудебной реализации залогового имущества, является незаконной, ст.25 ч.1 Конституции РК, гарантом которой является Президент нашей Республики, «Жилище неприкосновенно. Не допускается лишение, иначе как по решению суда», а также данная квартира является единственным жильём Залогодателя, ст. 26 ч. 1, Конституции РК, «Никто не может быть лишён своего имущества, иначе как по решению суда». Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии его возмещения».

Так же согласно ст. 272 ГК РК Обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований — в соответствии **с обычаями** делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями, хотя банк сам не исполняет обязательства в полном объеме и условия договора, что наталкивает на сомнения о добросовестном исполнения обязательства. В подтверждение слов согласно ст. 728 п. 6. ГК РК. При нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части предмета займа и (или) выплаты вознаграждения, более чем на сорок календарных дней. То есть согласно этого пункта ГК РК АО «Банк Центр Кредит» должен был еще обратиться в суд в 2018 г., исходя из вышеизложенного мы наблюдаем вину кредитора.

Согласно ст. 359 ГК РК Основания ответственности за нарушение обязательства. Должник отвечает за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Должник признается невиновным, если докажет, что он принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства.

Исследовав материалы дела в их совокупности определив круг обстоятельств, пришли к следующему:

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов.

В соответствии со ст.15 ГПК РК, стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства её отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц.

В соответствии со ст. 8 ГК РК: «Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества, а предприниматели также правила деловой этики. Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются».

О какой разумности и справедливости может идти речь если Банк прибегает к злоупотреблению правом залогодержателя, и не идет ни на какие уступки? Банк пресекает попытки решить сложившуюся ситуацию рациональным образом, более того с учетом ранее оплаченных сумм сумма задолженности на сегодняшний день считаем должна быть меньше предъявленной.

Согласно статьи 5. ГПК РК., Задачами гражданского судопроизводства являются защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и охраняемых законом интересов граждан, государства и организаций, укрепление законности и правопорядка, предупреждение правонарушений.

Согласно статье 8 ГПК РК., Каждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых законом интересов. Государственные органы, юридические лица или граждане имеют право обратиться в суд с заявлением о защите прав и охраняемых законом интересов других лиц или неопределенного круга лиц в случаях, предусмотренных законом. Никому не может быть без его согласия изменена подсудность, предусмотренная для него законом. Отказ от права на обращение в суд недействителен, если он противоречит закону или нарушает чьи-либо права и охраняемые законом интересы.

Согласно статья 11 ГПК РК., Собственность гарантируется законом. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда.

В п. 2, статьи 25. Закона в «Требования к проведению внесудебных торгов» чётко оговаривает о том что по получении уведомления о начале проведения реализации недвижимого имущества во внесудебном порядке залогодатель вправе обратиться в суд с иском об отсутствии оснований для реализации ипотеки.

В этой связи просим вынести решение в соответствии с принципами добросовестности, разумности и справедливости.

На основании вышеизложенного и руководствуясь Конституцией Республики Казахстан, Гражданским Кодексом, Гражданско-процессуальным кодексом, Законом «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», Законом об ипотеке недвижимого имущества Республики Казахстан,

**Прошу Вас:**

* Отменить торги, назначенные на … …. .2020 года, в … часов доверенным лицом АО «Банк Центр Кредит» по договору банковского займа №102/3-08-Ф1-1616 от 30 ноября 2015 года на залоговое имущество квартиру 3-х комнатной, общей площадью - 61,8 кв.м., жилой площадью - 41,6 кв.м., расположенной по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, пр. Абылай хана, д.23, кв.17, принадлежащего на праве частной собственности Истцу;
* Временно до выяснении всех обстоятельств судом приостановить торги, назначенные на … …. .2020 года, в … часов доверенным лицом АО «Банк Центр Кредит» на залоговое имущество Истца.

**С уважением,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Салимбаева К.О.**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 год

**АО «Банк Центр Кредит»**

БИН 980640000093

г. Алматы, Медеуский район,

ул. Панфилова, д. 98.

**От Заёмщика:** **………………**

ИИН …………..

г. Алматы, Жетысуский район,

ул. ……….., д,23, кв. 17.

тел. 8 701 …………….

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право» в лице Генерального директора

Саржанова Галымжана Турлыбековича

ИИН 850722301036

г. Алматы, пр. Абылай хана 79/71, офис 304

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

+7 708 578 57 58, + 7 727 978 57 55.

**Заявление**

Между …………….., и АО «Банк Центр Кредит» был заключен договор перезалога жилья за №……….. от 30 ноября 2015 года в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору банковского займа №………….. от 30 ноября 2015 года по указанному договору со заёмщиком выступил - ………….. (Далее Созаёмщик),ИИН ……………..

В виду наступившим мировым кризисом, о котором ранее признал Лидер Нации Нурсултан Назарбаев, а также Президент Республики Казахстан Қасым-Жомар Тоқаев в ежегодных посланиях народу Казахстана просит в виду наступившим мировым кризисом, каждый раз призывает всех быть лояльны в тяжелые для народа время. Но, к сожалению, сложившиеся тяжелые времена не обошла и семью Заемщика которые повлекли за собой ряд нежелательных и не приятных последствии для семьи ……………. как в материальном, так и в моральном плане. Более того, это отразилась губительно на благополучия моральной обстановки семьи и здоровья. В связи с Финисовыми затруднениями Заемщика не смогла исполнять договорные обязательства по графику платежей перед банком. Однако Заемщика не отказывалась исполнять обязательства и всегда просила дать льготные возможности по исполнению обязательств платежами по мере своих возможностей.

Тогда как в соответствии стати 25, Конституции Республики Казахстан, Жилище неприкосновенно. Не допускается лишение жилища, иначе как по решению суда, а также статья 6, Конституции гласит, что в Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются частная собственность.

На сегодняшний день Заемщика по мере своих возможностей выполняет свои обязательства по выплате основного долга и процентов таким образом было выплачено в счет погашения просроченной задолженности более 2 200 000 тенге.

Так же хотим добавить, что данное недвижимость является местом, где проживают семья Заемщика, Заемщик является матерью одиночкой, воспитывающей двоих несовершенно летних детей. Нами по сей день неоднократно устно и письменно велись переговоры о несогласии в проведении внесудебной реализации также направлялись письменные отказы и предложения выхода из сложишься ситуаций, однако все безрезультатно.

04 ноября 2019 года к Заемщику проживающей в залоговой недвижимости, пришли люди с Банка и представились что они являются представителями банка для ежегодной плановой проверки Залоговой недвижимости, где сфотографировали залоговое имущество и не сказав ничего ушли.

Последующем 20 ноября 2019 года посредством сообщения на телефонный номер Заемщика (ватсап), Заемщик получила от Банка первый лист оценки залоговой недвижимости от Оценочной компании ТОО «QLOBAL CAPITAL", которая оценила рыночную стоимость недвижимости на сумму 19 392 964 тенге. Последующем Заемщика позвонила к менеджеру банка и спросила в чем дело в ответ Заемщик получила ответ о том, что это формальности и не стоить переживать.

Заемщиком регулярно по мере своих финансовых возможностей погашается просроченная сумма по договору займа, таким образом:

- 12 декабря 2019 года было погашено сумма в размере 500 000 (пятьсот тысяч) тенге (квитанция №Q5-033368 от 12.12.2019г.);

- 16 апреля 2019 года было погашено 1 450 000(один миллион четыреста пятьдесят тысяч) тенге,

К тому же Банком ежемесячно удерживается созаёмщика …………… заработная плата в размере 50 % которая составило 194 407 тенге, что свидетельствует выписка по счету заработной платы. Как видно из изложенного Заемщик предпринимает все усилия для того, чтобы исполнить свои обязательства по договору несмотря на вынужденные временные финансовые и семейные затруднения.

30 января 2020 года нами от банка по нашему мотивированному письму было получено полная копия (все страницы) оценки за № 134/2-2 от 04 ноября 2019 года Оценочной компании ТОО «QLOBAL CAPITAL", которая оценила рыночную стоимость недвижимости на сумму 19 392 964 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО "QLOBAL CAPITAL", мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода.

Таким образом, изучив предоставленную копию отчета об оценке залога, мы 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 определении 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 19 392 964 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 2013 года № 124, 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 квартиры, 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 Заемщика, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей 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 Заемщик считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает его интересы, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет для него первоочередное значение. Также Ответчик намерен использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога, и приобрести небольшую недвижимость для проживания на сумму от реализации недвижимости за вычетом задолженности по кредиту.

Согласно отчету № 134/2-2 от 04 ноября 2019 года оценочной компаний ТОО «Global Capital», рыночная стоимость залоговой недвижимости должника составила 19 392 964 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО «Global Capital», мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости, указанная в отчете оценочной компаний определена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира, расположенная в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

В связи с этим представляем Вам альтернативного отчета об оценке недвижимого имущества за №А.0132 от 03 февраля 2020 года, выполненный ТОО «Asia price», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 28 196 000 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости.

Считаем возможным принятие Вами отчета об оценке №А.0132 от 03 февраля 2020 года, выполненный ТОО «Asia price», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 28 196 000 тенге, за основу для установления рыночной стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Жетысуский район, пр. …………….., д.23, кв.17. общей площадью - 61,8 кв.м., жилой площадью - 41,6 кв.м.

На основания изложенного и в соответствии ст. 257 ГПК РК,

**Прошу Вас:**

* Принять отчет об оценке №А.0132 от 03 февраля 2020 года, выполненный ТОО «Asia price», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 28 196 000 тенге, за основу для установления рыночной стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Жетысуский район, пр. ………….., д.23, кв.17;
* Отчет об оценке № 134/2-2 от 04 ноября 2019 года оценочной компаний ТОО «Global Capital», где рыночная стоимость залоговой недвижимости Заемщика составила 19 392 964 признать недействительным и недостоверным, так как не соответствует текущей рыночной стоимости;
* Ответить на Заявление в установленные законом сроки.

**Приложение:**

- Оригинал отчета об оценке №А.0132 от 03 февраля 2020 года, выполненный ТОО «Asia price», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 28 196 000 тенге;

- Свидетельство о расторжении брака;

- Свидетельство о рождении детей;

- Справки с ЦОН;

**С уважением,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ……………….**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 год

Согласно ст. 17 Закона РК «О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц», Нарушение законодательства Республики Казахстан о порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.