**В Апелляционную коллегию по гражданским делам Алматинского городского суда**

**г. Алматы,** 050000 улица Казыбек Би, д. 66.

0201@sud.kz

**от: ….. Ольги Николаевны**

ИИН …….

г. Алматы, Наурызбайский район, 050006, микрорайон …….., д. 2, квартира 2.

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право»

БИН 190240029071

г. Алматы, ул.Абылай хана, д. 79, офис 304,

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

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758

**ВОЗРАЖЕНИЕ**

на Апелляционное ходатайство Прокуратуры Наурызбайского района на

решение Наурызбайского районного суда г.Алматы от 28 января 2020 года

28 января 2020 года Наурызбайский районный суд г. Алматы, в составе председательствующего судьи Калиева Н.М., с участием представителя истца, представителя ответчика Саржанова Г.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №7585-19-00-2/5008 по иску Акимат г. Алматы (Далее Истец) к ………. Ольге Николаевне (Далее Ответчики) О: 1) принудительном отчуждении для государственных нужд земельного участка; 2) Определения размера возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок; 3) Принудительном прекращении права собственности; 4) Выселении Ответчиков с земельного участка площадью 0,1444 га и находящегося на нем жилого дома, площадью 251 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр……….., д.2, кв.2, принадлежащей ……….. Ольге Николаевне. Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, в их совокупности, определив круг обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, **Суд решил** - Исковое заявление Акимата г.Алматы удовлетворить частично.

Определить размер возмещения за принудительно отчуждаемые для государственных нужд земельный участок, площадью 0,1444 га и находящегося на нем жилого дома, площадью 251 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр………, д.2, кв.2 кадастровый номер 20-322-006-…….., в сумме 210 238 771 тенге для последующей выплаты …….. Ольге Николаевне.

Не согласившись решением суда, Прокуратура Наурызбайского района (Далее – Прокуратура) подала Апелляционное ходатайство. Прокуратура свое ходатайство мотивирует нижеследующим образом: Заключение эксперта по данному делу является чрезмерно завышенной, недостоверной и противоречит интересам покупателя в лице государства. С Решением Прокуратура не согласна в части определения цены за земельный участок, считает его в данной части необоснованным и незаконным по следующим основаниям. Отчет эксперта не может быть принят во внимание, так как экспертом при использовании сравнительного метода были некорректно взяты за основу в качестве аналогов объекты по техническим характеристикам, превосходящие оцениваемый объект. При таких обстоятельствах, полагаем, что судом при рассмотрении данного дела нарушены нормы материального права, неправильно определен и выяснен круг обстоятельств, имеющих значение для дела, выводы суда изложенные в решении, не соответствует обстоятельствам дела, что является в соответствии со ст.427 ГПК РК основанием для изменения данного решения.

 И соответственно просит Коллегию, Решение Наурызбайского районного суда г. Алматы от 28.01.2020 года изменить, назначить дополнительную экспертизу для определения цены за принудительно отчуждаемое имущество для государственных нужд.

**Уважаемая Апелляционная коллегия городского суда города Алматы,** считаем, что вышеуказанные доводы прокурора объективно ничем не подтверждены, а также не обоснованы и являются не состоятельными.

В конце мая 2019 года нами от КГУ Управление земельных отношении города Алматы был получен отчет об оценке № F19-0120/ALM от 17 апреля 2019 года, составленный ТОО «Capital Assessment Group», где рыночная стоимость недвижимого имущества принадлежащего гр. Кузнецовой О.Н., в виде: жилого дома, общей площадью - 251 кв.м., с земельным участком, общей площадью - 0,1444 Га., кадастровый номер: 20:322:006:633. расположенного г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон ……., д. 2, квартира 2, составило в размере 116 909 447 тенге.

В связи с этим нами был УЗО г. Алматы представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №70/2019 от 10 июня 2019 года, выполненный ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 228 734 302 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости..

Также нами было направлен соответствующий запрос в ОО «Казахстанская Федерация Недвижимости», которая является авторитетной не только в РК но и на международном уровне в области продажи и определения стоимости недвижимого имущества на предмет проведения специалистами ОО Казахстанской федерации недвижимости (КФН) маркетингового анализа. На что нами от КФН был получен мотивированный ответ следующего характера «На Ваш запрос от 06.06.2019 г. специалистами Казахстанской федерации недвижимости (КФН) проведен маркетинговый анализ на текущую дату в секторе индивидуальных жилых домов в Наурызбайском районе южной столицы в секторе коттеджных городков.

В результате проведенного исследования установлено, что средняя цена предложения по купле-продаже жилых домов общей площадью 250-340 кв.м., размером земельного участка 7-15 соток, с надворными постройками, составляет 744 900,00 - 955 000,00 тенге за 1 кв.м.Курс (НБ РК) на 20.06.2019 года $1 = 382,38 тенге.

Итого Средняя стоимость за 1 кв.м. = ($2 208+$ 2 574+$ 3 782+$ 2 452+$ 2421+$ 2 *199****)****/6*  ***=***$*2* 706 **=** округленно 1 033 692,00 тенге». (Подробнее в отчете ОО КФН).

Тогда как оценочная компания ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 228 734 302 тенге определяет среднюю стоимость за 1 кв.м. в размере 936 516 тенге, что логично соответствует средней стоимости отчуждаемого имущества.

А также в судебном заседании по ходатайству сторон была назначена судебно-товароведческая экспертиза.

Согласно заключению эксперта №7741 от 27.12.2019г. Институт судебной экспертизы г.Алматы Министерства Юстиции РК, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 0,1444 га и находящийся на нем жилой дом общей площадью 251 кв.м., расположенного по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. ……., д.2, кв.2, на момент исследования составляет 210 238 771 тенге.

К тому же хотели бы проинформировать суд о том, что вышеуказанное недвижимое имущество - дом №2 разделен на две квартиры, где собственником квартиры за №1 является гр. Усачева Светлана Анатольевна и за №2 -принадлежащей Ответчику. По указанной квартире №1 также прошло аналогичное гражданское дело за №7585-19-00-2/4671 о принудительном отчуждении земельного участка и иного недвижимого имущества для государственных нужд, где истцом выступал также Акимат г.Алматы, а ответчиком гр…….. С.А.

По данному гражданскому процессу Акимат г.Алматы предоставил отчет об оценке недвижимого имущества расположенному по адресу: г.Алматы, мкр,…….., д.2, кв.1 составленного ТОО «Capital Assessment Group», где рыночная стоимость изымаемой недвижимости составляет 109 252 714 тенге.

Не согласившись с предлагаемой суммой компенсации сторона ответчика (…….. С.А.) предоставила отчет об оценке от 07.06.2019 года, составленный ТОО «Институт оценки», где рыночная стоимость имущества составляет 253 152 822 тенге.

Поскольку в предоставленных сторонами оценочных документах имеются разногласия, судом по делу была назначена судебно-товароведческая экспертиза. Согласно заключению эксперта ИСЭ по Алматы стоимость недвижимого имущества расположенному по адресу: г.Алматы, мкр, ……, д.2, кв.1 составило 196 284 728 тенге.

Следовательно, суд при определении цены за выкупаемое недвижимое имущество утвердил в своем решении от 28.01.2020 года заключение эксперта ИСЭ по г.Алматы, где рыночная стоимость недвижимого имущества составил 196 284 728 тенге.

Соответственно и по нашему гражданскому делу судья Калиев Н.М., принял решение, где стоимость за выкупаемое недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр….., д.2, кв.2 определена заключением эксперта ИСЭ по г.Алматы, рыночная стоимость недвижимого имущества составила 210 238 771 тенге.

Недвижимое имущество принадлежит Ответчику на праве частной собственности согласно Договору купли-продажи от 28.06.2016, заключенному после получения ответа КГП на ПХВ акимата города Алматы «Метрополитен» за №23-08/923 от 09.06.2016 и №23-08/1043 от 28.06.2016 о том, что данный дом не подлежит сносу.

Исходя из этого считаем, что требования прокуратуры Наурызбайского района г.Алматы назначить дополнительную экспертизу для определения цены за принудительно отчуждаемое имущество не целесообразными и допускаем, что нет необходимости назначать дополнительную экспертизу.

На основании изложенного и в соответствии с Главами 52, 53 ГПК РК,

**Прошу Суд:**

* Апелляционное ходатайство Прокуратуры Наурызбайского района на Решение Наурызбайского районного суда г.Алматы от 28.01.2020 г. по гражданскому делу №7585-19-00-2/5008 – **оставить без удовлетворения.**
* Решение Наурызбайского районного суда г.Алматы от 28.01.2020 г. по гражданскому делу №7585-19-00-2/5008 по иску Акимат г. Алматы к ……… Ольге Николаевне **- оставить без изменений.**

**С уважением,**

**Генеральный директор**

**ТОО «Юридическая компания Закон и Право**

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.