**Коммунальное государственное учреждение Управление земельных отношении города Алматы**

БИН 050240007111

г. Алматы, 050026, ул. Толе би, д. 155

+7 727378 46 47, 378 46 81.

uzoalmaty@almaty.gov.kz

**от гражданки России:** **……………**

ИИН …………..

г. Алматы, Наурызбайский район, 050006, микрорайон …………., д. 2, квартира 1.

**Представитель по доверенности:**

ТОО «Юридическая компания Закон и Право»

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Жибек Жолы, д. 50, офис 202, БЦ «Квартал»

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

+ 7 727 978 5755; +7 708 578 5758

**Заявление**

о несогласии с оценочной стоимости принудительно отчуждаемого имущество

25 апреля 2007 году гражданка………….согласно Договору купли продажи дома с земельным участком приобрела с ТОО «Жайлы» жилой дом с земельным участком расположенной по адресу**:** город Алматы, Наурызбайский район, микрорайон ……., дом 2, квартира 1, Кадастровый номер 20-322-006-…., согласно Договору.

04 марта 2019 год нами было получено Уведомление от КГУ Управление земельных отношении города Алматы и Постановление Акима города Алматы за №4/371-185 от 18 июня 2009 года где было нам сообщено В целях реализации Генерального плана города Алматы и на основании постановления акимата города Алматы «О начале принудительного отчуждения земельных участков или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд» от 28.02.2019г. № 1/1-284, наш земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон …., 2, квартира 1, (20-322-006-….) подлежит принудительному отчуждению, в том числе путем выкупа, для государственных нужд а также о необходимости предоставления доступа к недвижимости для проведения оценки.

17 апреля 2019 год специалисты Оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», провели обследование жилого дома и земельного участка.

В конце мая 2019 года нами от КГУ Управление земельных отношении города Алматы было получено отчет об оценке № F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года, составленного ТОО «Capital Assessment Group», где рыночная стоимостью недвижимого имущества принадлежащей гр. Усачевой С.А., в виде: жилого дома, общей площадью – 339,5 кв.м., с земельным участком, общей площадью - 0,760 Га., кадастровый номер: 20:322:006:634. расположенного г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон …….., д. 2, квартира 1, составило в размере 109 252 714 тенге.

С оценкой оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», мы не согласны, так как рыночная стоимость недвижимости, указанная в отчете № F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года оценочной компаний определена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждая квартира расположенная в данном районе индивидуальна и требует детального подхода.

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

Согласно 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.

 Согласно Об утверждении стандартов оценкиПриказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519., 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 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.

Также одна из грубейших нарушении в отчете об оценке обнаружено на 43 странице где отсоветует подпись самого эксперта - оценщика, Заказчика оценки, дата осмотра. На осмотр объекта оценки не выезжал Директор оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group», а обследовал объект оценки другой специалист, что не отражено в Отчете об оценке.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественной и необъективной оценки.

Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы гр. ………..., поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для отчуждения в пользу государство 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.

В связи с этим представляем Вам альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества за №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненный ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость недвижимости в размере 253 152 822 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости отчуждаемой недвижимости.

Согласно статье 255, ГПК РК«Прекращение права собственности на недвижимое

имущество в связи с изъятием земельного участка и других природных ресурсов» предусмотрено:

Прекращение права собственности на недвижимость в связи с решением государственного органа, не направленным непосредственно на изъятие имущества у собственника, в том числе решением об изъятии земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения, допускается лишь в случаях и порядке, установленных законодательными актами, с представлением собственнику равноценного имущества и возмещением иных понесенных убытков или возмещением ему в полном объеме убытков, причиненных прекращением права собственности.

При несогласии собственника с решением, влекущим прекращение права собственности, оно не может быть осуществлено до разрешения спора в судебном порядке. При рассмотрении спора решаются также все вопросы возмещения собственнику причиненных убытков.

Правила настоящей статьи соответственно применяются при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с решением государственного органа об изъятии горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество.

Также нами было направлено соответствующий запрос в ОО «Казахстанская Федерация Недвижимости» которая является авторитетной не только в РК но и в международном уровне в области продажи и определения стоимости недвижимых имуществ на предмет проведения специалистами ОО Казахстанской федерации недвижимости (КФН) маркетингового анализа. На что нами от ОО 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)16-% 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 253 152 822 тенге определяет в среднею стоимость за 1 кв.м. размере 750 899 тенге что логично соответствует средней стоимости отчуждаемого имущества.

Однако в Отчет об оценке №F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года произведенной оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group» где определена средняя стоимость за 1 кв.м. 307 671 тенге а итоговая стоимость в размере 109 252 714 тенге безусловно показывает свою заниженной оценки в определении оценочной стоимости отчуждаемого имущества.

 В силу вышеуказанных доводов считаем возможным принятии Вами Отчета об оценке №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 253 152 822 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости отчуждаемой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Жайлы, д. 2, квартира 1. А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Институт оценки», в размере 253 152 822 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для отчуждаемой недвижимости.

На основания изложенного и руководствуясь ст. 255, 257 ГПК РК,

**Прошу Вас:**

* Принять отчет об оценке №85/2019 от 07 июня 2019 года, выполненной ТОО «Институт оценки», где определена рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости в размере 253 152 822 тенге, за основу для установления рыночной, стоимости отчуждаемой недвижимости, расположенной по адресу г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон …….., д. 2, квартира 1;
* Отчет об оценке № F19-0120/ALM-32 от 17 апреля 2019 года оценочной компаний ТОО «Capital Assessment Group» признать недействительным и недостоверным, так как не соответствует текущей рыночной стоимости;
* Ответить на Заявление в установленные законом сроки.

**Приложение:**

* Оригинал Отчета об оценке №85/2019 от 10 июня 2019 года, выполненной ТОО «Институт оценки»;
* Оригинал Заключения от ОО Казахстанской федерации недвижимости (КФН);
* Копии переписок;
* Копия доверенности представителя.

**С уважением,**

**ТОО «Юридическая компания Закон и Право»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **..........**

 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20..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.