

Протокол

№

гр. София, 29.05.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 29.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **3456** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 11,30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ СД „Трансграфика Димитров и сие“ - редовно уведомен от предходното съдебно заседание - се представлява от адв. А., с пълномощно по делото.
ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община (СО) - редовно уведомен от предходното съдебно заседание – се представлява от юрк. И., с пълномощно по делото.
Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. К. с представена съдебно-техническа и оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпило на 23.05.2023 г., в срока по чл. 27 ЗОС.

СТРАНИТЕ (поотделно): Не възразяваме да се изслуша заключението на вещото лице в днешното съдебно заседание.

ПРИСТЪПИ към изслушване на експертизата, СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

С. Б. К. – 65 год., неосъждана, без дела и родство.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно мнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам. В материалите по делото от жалбоподателя е представен допълнителен акт, който да бъде анализиран. Имотът, описан в него, попада в зона Ц-2, с плътност на застрояване 60 – 80%, поради което и не може да послужи за пазарен аналог по смисъла на § 1 ЗОС. В останалата част поддържам експертизата.

АДВ. А.: Относно определеното обезщетение - в т. 11 от заключението е определена пазарна стойност на отчуждения имот – на база на какъв вид застрояване е определена тази пазарна стойност? Какъв вид застрояване се предвижда по приложените пазарни аналози - Жм или Жс?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Пазарните аналози, които са използвани са за зона Жм и оттам е изведена цената, описана в т. 11, като посочвам и цената на настилката.

АДВ. А.: На база на каква документация сте определили, че следва да бъде изследвана по Жм, а не по Жс?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В. застрояване съм съобразила с действителното ползване на имота преди влизане в сила на регулационния план(РП), по силата на който е отреден този терен за училище. Към този момент имотът е бил частен имот с едноетажна сграда, както и съседните, въз основа на това съм определила зоната, независимо от това, че в предходните ОУП имотът попада в Жс, съм преценила, че имотът по действителен начин на ползване попада в Жм.

АДВ. А.: Нямам други въпроси. Оспорвам експертизата в частта, в която е определено, че следва да бъдат приложени пазарни аналози на базата на ниско застрояване Жм. Моля да бъде допусната допълнителна задача към вещото лице, като даде заключение относно пазарната стойност на имота, прилагайки пазарни аналози в периода м. септември 2021 г. – м. септември 2022 г., като същите да бъдат за високоетажно застрояване – три или повече етажа. Позовавам се на приложения и цитиран от вещото лице ОУП от 2007 г., също така и ОУП от 1961 г., спрямо който е отредено високоетажно застрояване на повече етажи.

ЮРК. И.: По отношение на подобренията, отразени в експертизата, изследвана ли е датата на тяхното изграждане?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Датата на тяхното изграждане не съм изследвала и няма как да я изследвам, тъй като подобрението, което съм оценила, е една настилка, която няма дори основа – чакъл, леко бетон, износена.

ЮРК. И.: Представям извадка от Г. М. – заснемане от април 2012 г. и август 2022 г., от които е видно, че настилката е била там и не попада в хипотезата на чл. 151, при което не се е изисквало разрешение за строеж към момента на издаване. По искането за допълнителна експертиза, възразявам да бъде допуснато, тъй като съгласно специалните изисквания на ЗОС, няма изискване оценителната експертиза да се изготвя въз основа на предходно отреждане по ОУП, а има изискване да бъде единствено по предходен ПУП, ако е имало такъв преди предназначението на имота да е за публично мероприятие. Считаю, че вещото лице е изпълнило експертизата съобразно особените изисквания на закона. Те кореспондират изцяло с изготвеното становище.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице инж. К..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за експертизата към настоящия момент в размер на 650,00 лв., съобразно представената справка-декларация за извършените разходи.

На вещото лице ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение в размер на 450,00 лв. от внесения депозит, за което се издаде РКО.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да внесе допълнително сумата от 200,00 лв. и да представи доказателства за това по делото, след което на вещото лице да се издаде РКО за тази сума.

ДОПУСКА допълнителна задача към съдебно-техническата и оценителна експертиза, както е поставена от жалбоподателя.

ОПРЕДЕЛЯ допълнителен депозит в размер на 300,00 лв., вносим от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес, за което в същия срок да представи доказателства по делото.

АДВ. А.: Във връзка с допуснатата допълнителна задача, представям 7 бр. пазарни аналози: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 86 от 30.09.2021 г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 27 от 27.06.2022 г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 72 от 17.05.2022 г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 30 от 17.12.2021 г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 177 от 28.10.2021 г., нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 65 от 19.10.2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан като акт № 86 от 20.05.2021 г., които да бъдат обсъдени от експертизата, в случай че не са били предмет на основното заключение.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 12.06.2023 г., от 10,30 часа, за която дата страните и вещото лице уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,45 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: