

Протокол

№

гр. София, 20.09.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 8 състав, в публично заседание на 20.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Деница Митрова

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **11740** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК на именното повикване в 10.11 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – И. Л. М. – редовно уведомен от предходното съдебно заседание, не се явява, не изпраща процесуален представител.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЪРА НА ЕНЕРГЕТИКАТА – редовно уведомен от предходното съдебно заседание, се представлява от юрк. Й., с пълномощно по делото на лист 239.

СГП – редовно уведомена от предходното съдебно заседание,

не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – О. И. С. – редовно призовано, се явява лично.

Юрк. Й. - Да се даде ход на делото.

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

В залата влиза адв. П., процесуалния представител на жалбоподателя.

СЪДЪТ уведомява адв. П. за извършените до момента процесуални действия.

Адв. П. – не възразявам.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА Постъпилото по имейла на съда заключение на вещото лице на 11.9.2023г., подписано в валиден КЕП .

ДОКЛАДВА депозирано чрез пощенски оператор „Еконт“ същото заключение, но входирано на 12.9.2023г. в деловодството на АССГ. И в единия и в другия случай - на 11.9.2023г. или 12.9.2023г. е спазен срока по чл. 199 ГПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/- да се изслуша заключението.

С оглед становището на страните

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението.

Снема самоличност на вещото лице.

О. И. С. – 69г. неосъждан, българин, български гражданин, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представил съм заключение в срок, което поддържам. Отговорил съм вярно на поставените въпроси.

Адв. П. – нямам въпроси към вещото лице.

На въпрос на юрк. Й. – дали е извършило оглед на ПИ на място и дали има данни за застрояване в ПИ и около него?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – извършен е оглед и в предходен период и сега. Има приложена по дело и приета кадастрална карта, от която е видно, че около ПИ и целия ПИ – целият комплекс, около него земята е само земеделски имоти, няма други застроявания освен тези, приложени по делото в кадастралната карта - за комплекса говорим. Този ПИ е част от съответния комплекс – л. 1 и л. 2 от заключението съм описал какво представлява комплекса.

На въпрос на юрк. Й. – по какви съображения са взети данни от НСИ за рента от селско стопанство за област Д. – л. 7 от заключението?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - това са земи, това е региона около процесния имот, който включва земеделски земи, поради което е отдалечен от населени места. Изследвал съм пълно, за да видя и за ясна представа дали земеделските имоти като част от района какво представляват и средната им цена към процесния период – целият район е огромен енергиен ветропарк с изградени ел.централи в земеделски имоти. Има огромно поле – Б., К., Ш. – представлява ветропарк, с изградени ветрогенератори в земеделски земи.

На въпрос на юрк. Й. – какъв е последния метод, използван от вещото лице.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - по широко диапазон за оценка съм дал. Изследвал съм предходен период от преди пет - шест месеца, от м. 01.2016г. – до м. 10.2016г. съм изследвал, за да видя цените за региона.

На въпрос на юрк. Й. - Какъв метод е ползван?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – описано е подробно в експертизата - нормативна база и методи на оценка е дадено на л. 7, л.8 и л. 9 от заключението.

На въпрос на юрк. Й. – какво разбира под остатъчен метод, както и предвиден ли е в наредбата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - остатъчен метод е методът, в който се взима предвид застрояването на имота. Тук има и утвърден РЗП с изградени сгради с разрешение да строеж. Остатъчен метод представлява – дали останалата земя от терена може да се ползва за допълнително или друг вид застрояване. Това е метод за сравнителната стойност, като и и се взема предвид и допълнителното застрояване в бъдеще.

На въпрос на юрк. Й. – имота поземлен имот ли е, урбанизирана територия или е земеделска земя – моля вещото лице да уточни?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – на л. 1 и л.2 е описано ПИ какво представлява, отразен е в КК и одобрен със заповед от 2004г. и заповед от 2008г. – отразено е от мен в заключението. От приложената карта е видно, че има комплекс, който се състои от 6 имота, и е наред земеделска земя. Този комплекс представлява 6 обекта - къщи, хотели и други редови мероприятия. Когато за тази територия е изработено РЗП тогава така е отразено, но това е в средата на земеделските земи.

На въпрос на съда - При създаването на комплекта в кадастъра като какъв се води?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – в момента комплекса се води урбанизирана територия. Преди това са били земеделски земи и е променено предназначението, и то само за комплекса, защото около комплекса не е променено предназначението, а останалото си остава земеделски земи.

На въпрос на юрк. Й. – кога е променено предназначението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – не мога да отговоря.

Адв. П. – Преди да се построи комплекса и да има разрешение за строеж за сградата е променено предназначението.

На въпрос на юрк. Й. – на л. 9, таблица с изчисления, колона 4 – какво означава „К.“ /най отгоре в таблицата/ и стойностите - има цена в евро, и цена в лева на кв/м. вещото лице да изясни от таблицата и корективен мултипликатор за сравнение с еталона/най отдолу в таблицата/– Кой еталон е ползван от вещото лице?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – „К.“ означава коефициент за аналог и преценява единия аналог в каква степен на тежест може да се използва при оценката. Това са изчисления.

На въпрос на съда – В таблицата е посочена цена 20.25 евро кв/м., а сте записали цена 27.72 лв./кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това е изчисление. Има за М. – 20,25 евро на кв.м. по 0,17 по курса на банката – дава 27,72 лв/кв.м. – тъй като цените се представят в евро.

На въпрос на юрк. Й. – на последния ред на таблицата да се обясни корективен мултипликатор за сравнение с еталона – 0.93 - л. 9 от заключението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - корективен мултипликатор за сравнение с еталона 0.93 е вследствие на описани в 8 точки на л. 4 данни влияещи на оценката на идеална част от ПИ.

Юрк. Й. – да отговори вещото лице за ползвания еталон.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Еталонът е съответния имот, който се оценява, данни влияещи при оценката на идеална част от ПИ 02508.541.150. Тези осем точки говорят красноречиво за съответния имот. Към оня момент цените в този район бяха 4-5 евра на кв.м. За да се направи пълен анализ - като имот и като идеална част от ПИ се получава тази цена.

На въпрос на юрк. Й. – Дали вещото лице е извършило справки в имотен регистър и дали се е снабдило с реални сделки за подобни и сходни имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В т. 2 е казано, че съседните имоти в района представляват само земеделски имоти. Не съм проверявал при нотариус. Говорим за идеална част от имота - едно се изповядва, друго се продава. Реално се вписват по съвсем друга цена-установена практика тук в България.

На въпрос на съда - В Агенцията по вписвания за този период какви сделки има извършени?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Няма вписани сделки за този период в Агенцията по вписвания – т.2 от заключението.

Юрк. Й. – правя възражение да се приеме заключението. Оспорвам го като неправилно, необосновано по чл. 201 ГПК. В хода по същество ще коментирам. Няма да искам допълнителна или повторна експертиза, тъй като в ревизионното

производство има изготвена такава.

Адв. П. – да се приеме експертизата. Отговорено е на поставените въпроси. След като няма аналогични сделки няма как да се представят. В хода по същество ще коментирам експертизата.

СЪДЪТ по отношение становището на страните по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 600лв.

ИЗДАДЕ се РКО.

Във връзка със становището на страните, както от заявено от вещото лице, че липсват данни за осъществени, вписани сделки за периода в регистъра - имотния регистър към Агенция по вписванията намира, че следва да бъде изискана информация от Агенция по вписванията, Имотен регистър за вписани сделки с недвижими имоти върху земя в района на [населено място], [община], обл. Д., м. „Табията“ за цялата 2016г . Ако има такива сделки следва да се посочи за какъв вид недвижими имоти се отнасят - земеделски или друг вид, както и да се посочи категорията на земята.

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА трето неучастващо по делото лице Агенция по вписванията, Имотен регистър, в 20- дневен срок от съобщението да представят информация за извършвани сделки със земя на територията на [населено място], обл. Д., м. „Табията“ през цялата 2016 г., вкл. и на каква цена са осъществени същите, както и категорията на земята.

Предупреждава третото лице, че при неизпълнение в срок ще му бъде наложена санкция по чл. 91, ал. 1 вр. чл. 89, т. 2 ГПК за неизпълнение на съдебно разпореждане.

Юрк. Й. – в случай, че в жалбоподателя се намира документ, разрешение за строеж в посочения имот, моля да се представи или алтернативно, да се установи ПИ към онзи момент статут какъв е имал и каква част от същата е променена – моля статута на земята да се установи.

Адв. П. - урбанизирана е територията и заобиколена от земеделска земя.

Юрк. Й. – поддържам искането си, но предоставям на съда.

Адв. П. – служебно е известно на НАП всички документи, касаещи собствеността на сгради в рамките на комплекса.

По отношение на направените доказателствени искания СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ същите без уважение.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ДЕЛОТО и го НАСРОЧВА за 01.11.2023 от 10,30 часа, за която дата и час страните уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.42 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: