

# Протокол

№

гр. София, 24.01.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,**  
в публично заседание на 24.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мая Сукнарова**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **6981** 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 13:30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - С. К. С. - редовно уведомен, се представлява от адв. Т., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - И. М. С. - редовно уведомен, се представлява от адв. Т., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ - кметът на район „Нови Искър“ на Столична община - редовно уведомен, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - „Булгартрансгаз“ ЕАД – редовно призована, представлява се от юрк. С. Д., с представено по делото пълномощно и от юрк. В. Д., с представено днес пълномощно.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - А. А. – редовно призовано, се явява.

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

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

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА постъпило заключение на съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срок по чл. 199 ГПК.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се изслуша заключението на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 54 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. Т.: Моля да кажете за начина, по който сте стигнала до направата на заключението посочените два имота да бъдат квалифицирани като база или по-точно мярка за съответната цена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Определила съм цената на сервитута по формулата, която съм посочила в експертизата, която при безсрочно преминаване е с коефициент пазарната стойност по 0,9 и един коефициент, който е в зависимост от това какви ограничения налага сервитутът по отношение на дадения имот. В конкретния случай това е подземно полагане на газопровод и съм приела, че коефициентът трябва да бъде със стойност 0,8. Този коефициент принципно варира между 0,5 и 1,0, като 0,5 е когато е в полза за процесния имот, а вече 1,0 когато налага много големи ограничения. В конкретния случай, тъй като е подземно, има ограничения по отношение на дървесна растителност и застрояване, но не пречи да се ползва за земеделски нужди. Аз съм приела коефициент 0,8. Пазарната цена на земята съм я определила на база представените от ответника по делото сделки и такива, които аз съм успяла да установя за аналогични имоти, намиращи се в близост до процесния имот, които също са за земеделска земя, съобщила съм се с категорията на земята и от там съм извела цена от 12,54 лв./кв.м като пазарна цена за имота.

АДВ. Т.: Нямам повече въпроси. Моля да се приеме експертизата.

ЮРК. С. Д.: Има ли възможност при изготвяне на оценката и съпоставяне на имоти с по-ниска категория земеделска земя да бъдат прилагани корекционни коефициенти и такива имоти да бъдат сравнявани?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При положение, че има сделки с аналогични имоти считам, че е по-точно и по-прецизно да бъдат използвани само тези сделки, а не с корекционни коефициенти да бъдат редуцирани цените

ЮРК. С. Д.: Кое прави неопределяема цената на сделка, в която се включват два или повече имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, че не са посочени цени за всеки един имот поотделно. Когато един имот не е аналогичен с оценявания, респективно този материален интерес няма как да бъде разпределен спрямо имотите, предмет на сделката.

ЮРК. С. Д.: Защо не сте използвали аналозите, в които се прехвърлят идеални части на имота и какво всъщност прави цената занижена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм оценител и това съм го установила в практиката, че имоти, когато се продават идеални и имотът е в съсобственост, пазарната цена е по-ниска на съответната идеална част.

ЮРК. С. Д.: Защо могат да се ползват като аналози имоти, в които е предвиден пътен възел, а не може да се ползват имоти с предвиден далекопровод?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм използвала такъв, в който е предвиден, а такива, в които е

предвидено мероприятие и са вече с учредени сервитути. За мен тези сделки, които са със Столична община, в които се предвижда пътен възел, те са аналогични на оценявания. Дали в случая ще бъде покупко-продажба или учредяване на сервитут, вече това е в зависимост. Ако е за сервитут се сторнира пазарната цена, а ако е покупко-продажба това си е пазарната цена, която е посочена в сделките.

ЮРК. В. Д.: А след като се сторнира за сервитут защо изключвате тези сделки?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Цената на сервитута се определя база на пазарната цена на имота и по формула, тоест намалява се вече пазарната цена на имота и по този начин се получава стойността веднъж 0,9 и веднъж коефициентът, който съм описала, доколкото е засегнат имотът. И при двата варианта се определя пазарната стойност на имота. Поради тази причина това са реално сключени сделки за аналогични имоти, в същата категория, в близост са, земеделски са и не виждам защо тези сделки да не бъдат ползвани.

ЮРК. В. Д.: Точно сделките с далекопровод сте ги изключили.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изключила съм тези, в които вече е преминал и има изградени съоръжения и вече са със учреден сервитут, тоест сделките, в които има учреден сервитут са на по-ниска стойност, тъй като имат тежест от тези, които са без сервитути.

ЮРК. В. Д.: По отношение на имота, който е на стр. 12 под № 19 сте написали, че имотът е с начин на трайно ползване склад. Преди съдебното заседание направих справка в Кадастъра и излиза, че имотът е с начин на трайно ползване нива четвърта категория и би следвало имотът да е съпоставим. Това е нотариален акт, който е представен от нас. Представям на съда тази справка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този имот, който е предмет на тази сделка на стр. 12 под № 19 първо не се ползва за земеделски нужди. Представила съм извадка от сателитни снимки, от която е видно, че начинът на трайно ползване не е земеделски и той попада в устройствена зона Оз, който не е съпоставим с процесния.

ЮРК. В. Д.: Значи сте работила по извадка от сателитна снимка, а не по документи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Установявам за всеки един имот, който съм описала и съм гледала какво му е предназначението в момента и за какво се ползва. Тук в конкретния случай е по-фрапиращо. За другите няма проблем. Те са си земеделски и не е било нужно да представя такава извадка. Тук е видно, че имотът не се ползва за земеделски нужди. Това е точно на входа на Нови Искър при отклонението му от Околовръстния път и не считам, че тази сделка е аналогична с имота, който е предмет на делото.

ЮРК. С. Д.: Оспорваме експертизата. Считаме, че същата не е изготвена правилно. Моля да се допусне изготвянето на допълнително заключение от друго вещо лице, което да се изготви без да бъдат използвани представените от вещото лице А. договори, касаещи изграждане на Северната скоростна тангента. Моля да ни бъде дадена възможност да представим проект на съдебно удостоверение, за да се снабдим с реално сключени сделки, които да послужат за аналози при изготвянето на експертизата.

АДВ. Т.: Считам, че в конкретния случай вещото лице правилно, стриктно и точно е изпълнило поставената задача и се е придържало категорично към установените правила за определяне на цената. Имотът се намира на такова място, на което цената може да бъде много по-висока. Намира се точно на няколко метра от

старото Околовръстно шосе и вещото лице е било повече от обективно, защото ако обърнете внимание на стр. 18 вещото лице на база на проучвателна дейност, която изпълнява говори за цени на недвижими имоти с цена 2 лв./кв.м, а още по-фрапиращото е 0,96. Считам, че вещото лице е обективирало надлежно по такъв начин информацията, че да бъдат защитени интересите както на ответника, така и нашите. Считам, че за конкретния случай за конкретния район цената на квадратен метър е доста по-висока и говорим за 15 евро/кв.м. Нашата гледна точка е, че вещото лице правилно и законосъобразно е изпълнило своите задължения като в случая разумно е представило информацията по такъв начин, че да каже колко е реалната цена и съответно на базата на други сделки, на които още веднъж обръщам внимание – 0,96. Считам, че направеното доказателствено искане е допустимо, но в същото време противоречи на основния интерес за защита на правата и законните интереси на първо място на Българската държава, и на второ място на гражданите. Имайки предвид това, моля да не допускате това искане, тъй като вещото лице е дало цена, която е 15 пъти по-ниска отколкото е стандартната в конкретния случай.

Действително трябва защитаваме интересите на физическите лица, обаче с това трябва да защитаваме и интересите на държавата.

ЮРК. С. Д.: Българската държава няма никакво отношение към „Булгартрансгаз“ ЕАД и ние като процесуални представители искаме да защитим правата и интересите на дружеството.

ЮРК. В. Д.: Считаме за неправилна експертизата, тъй като вещото лице използва девет договора, които са с идентична стойност.

СЪДЪТ намира, че следва да се приеме заключението на вещото лице. Представената от същото справка-декларация е в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ лева, поради което следва да се определи окончателен депозит за вещото лице.

Следва да приеме за сведение и днес представената извадка от заинтересованата страна.

Поради това, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен депозит за вещото лице в размер на 560,00 /петстотин и шестдесет/ лева.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да довнесе сумата от 260,00 /двеста и шестдесет/ лева в 7-дневен срок от получаване на съобщението.

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесен депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 300,00 /триста/ лв.

ПРИЕМА за сведение днес представената справка от заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД.

По направеното доказателствено искане за допускане на повторна оценителна експертиза, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изготвянето на повторна съдебно-оценителна експертиза.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на заинтересованата страна с писмена молба да формулира

задачи към вещото лице в 10-дневен срок от днес.

ОПРЕДЕЛЯ допълнителен депозит в размер на 400 лева, вносим от заинтересованата страна в 10-дневен срок от днес.

След представяне на документ за внесен депозит, съдът ще назначи вещо лице в закрито заседание.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 20.03.2024 г., от 13:00 часа, за която дата страните уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13:51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: