

Протокол

№

гр. София, 01.11.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 01.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5635** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 10:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛ „СИТИ ХОУМ ПАРК“ ЕООД, редовно призван, се представлява от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“, редовно призван, се представлява от юриконсулт Р. И. и юриконсулт Л., с пълномощно по делото.

Вещо лице С. Б. К., редовно уведомена, се явява.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

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

СЪДЪТ намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Съдът пристъпи към изслушване на заключението по допуснатата повторна експертиза.

Сне самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 66 г., българка, българска гражданки, неосъждана, без родство и дела със страните.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице К.: Представила съм в срок писмено заключение, което поддържам.

Юриконсулт Л.: Въпрос относно последния аналог. Дали в имота има изградени трайни насаждения? Става въпрос за аналога по НА.

СЪДЪТ не допуска въпроса.

Въпрос на СЪДА: В каква устройствена зона попада имотът на жалбоподателя, по ОУП и в близост има ли застрояване?

Вещото лице К.: Попада в зона СМФ. Застояване около имота няма. Имотът се намира на самия край на М. 1А, където свършва квартала, последната метростанция за М. и там започва теренът, който е празен.

Въпроса на СЪДА: От извадката от ОУП дават, че през два имота има отреден имот за жилищно застрояване - офиси и магазини.

Вещото лице К.: Това вече е имотът вътре в квартал М.. На около 300 метра е този имот от другия. Вътре в самия имот, който се отчуждава, не може да се застроява. Като част от големия имот е, но е от другата страна. След изработване на ПУП в другия край на север може да се направи застрояване. Но няма ПУП и не го разглеждам като УПИ.

Страните (поотделно): Нямаме въпроси към вещото лице.

Съдът

ОПРЕДЕЛИ

ПРИЕМА и прилага заключението по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение по внесения депозит в размер на 1000 (хиляда) лева.

Издаде се РКО за сумата от 1000 (хиляда) лева.

Съдът освободи вещото лице.

С оглед становището на страните, съдът намери делото за изяснено, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. А.: Моля да уважите жалбата. Моля да определите справедлива пазарна стойност съгласно първоначалната СТЕ. В приложената повторна СТЕ вещото лице е използвала като аналог договор за прехвърляне на собственост по § 8, ал. 2, където страна е отчуждителят. Втори имот е аналог с постановление на ЧСИ, където пък ответниците твърдят, че този имот е с по-добро отреждане, но законът е категоричен, че не може да бъде като аналог имот с такова предназначение. Ако беше допустимо, щяхме да стигаме до използването на отчуждени имоти, които са и за СМФ и за ЖС. Представителите на ответника използват това постановление за намаляване на цената. На следващо място вещото лице твърди, че в останалата част, където не се отчуждава, няма предвиждане на ПУП, което не е вярно, тъй като ПУП е достъпен, това е обществена информация, но не е взето предвид. В тази насока моля да приемете оценка съобразно първоначалната СТЕ. Не претендираме разности.

Юриконсулт И.: Моля да отхвърлите жалбата. По делото са приети две СТЕ, като първата е отхвърлена от наша страна. Моля да приемете втората СТЕ, в първия вариант, тъй като вещото лице сама е уточнила, че вторият вариант е изготвила във връзка с дадените от съда указания, а не както е преценила и както трябва да бъде изготвена. Моля аналог, който е използван от вещото лице, за ПИ 68134.4093.9399 да не бъде използван като аналог тъй като имотът е прехвърлен с подобрения. Имотът попада в УПИ, в който, макар че няма предвидено застрояване, правилата допускат застрояване до 30 процента.

Юрисконсулт Л.: Процесуалният представител на жалбоподателя посочи, че сделката не следва да бъде използвана, тъй като страна е Столична община. Сделката за 326,50 лева отново е със страна Столична община. По отношение на допълнително представен от нас аналог, вещото лице изключително точно и акуратно е съобразила отреждането на имота, както и § 1. Във връзка с казаното на юрисконсулт И., с изключването на последната сделка усреднената цена се получава 119,41 лева. Във връзка това моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и да вземете предвид вариант 1 от СТЕ на вещото лице К., без последния аналог Претендирам разноски и юрисконсултско възнаграждение.

Адв. А. (реплика): Във връзка с уточнението, че към настоящия момент останалата част от имота не е в регулация, тази процедура е в невъзможност да бъде проведена, тъй като за целия квартал има започната процедура по чл. 16 от ЗУТ, която възпрепятства самостоятелното уреждане.

Юрисконсулт Л. (дуплика): За да премине планът по чл. 16, трябва да бъде урегулиран теренът.

Съдът обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:17 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: