

Протокол

№

гр. София, 24.02.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 24.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12831** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11,48 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ К. З. Н. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. И. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. Д. с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не се представлява.

ВЕЩО ЛИЦЕ А. Ж. А. – се явява в залата.

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

СЪДЪТ намира, че страните са редовно уведомени, и не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА, че делото е отложено за разглеждане в днешното съдебно заседание с оглед назначена съдебно-техническа и оценителна експертиза постъпила в срок по чл. 199 от ГПК и изготвена от вещото лице А. Ж. А..

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. 50 г., неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЛ: Поддържам експертното заключение, което съм представила в срок.

АДВ. И.: Как определите единичната цена на кв. м. на къщата?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Единичната цена на кв.м. е определена на база средна пазарна цена по еталон, за аналогични тип сгради. Което в последствие съгласно методиката е наложено съответното овехтяване.

АДВ. И.: Вие изследвали ли сте други сделки от Агенцията по вписвания, в този район и да определите средна пазарна цена на кв.м. за жилищна площ?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Запозната съм със сделките които са представени и няма пазарен аналог който да може да бъде използван.

АДВ. И.: Как определите средната цена?

ВЕЩО ЛИЦЕ: На база стойност на строително монтажните работи, за изграждане на подобен тип сграда. Като аз съм го коригирала еталона, просто съм го приравнила към съответната сграда.

АДВ. И.: Няма аналог в Агенцията по вписвания за такъв тип сграда?

ВЕЩО ЛИЦЕ: От тези които са представени по делото, няма такава сграда която да е аналогична има апартаменти, но няма как да ги приравня със сградата която е построена 1958 г.

АДВ. И.: Ако направите средна оценка на застроена жилищна площ за района, кв. м. ще бъде в по-висока стойност?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Няма пазарен аналог за да направя оценката така, че да отговаря на закона за общинската стойност.

АДВ. И.: Тази сграда е за жилищни услуги, не следва ли да се направи оценка колко е пазарната стойност на един кв.м. жилищна площ?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Не, защото за района се предлагат предимно апартаменти, които не са относими със сградата нито като конструкция, нито като състояние. Отделно говорим за еднофамилна къща, там говорим за многофамилни сгради които са ново строителство и няма как да ги приравня. Ако имаше пазарен аналог за едноетажна сграда в подобно състояние щях да го използвам.

АДВ. И.: От нотариални актове, вие имате ли информация коя година са строени апартаментите които се продават?

ВЕЩО ЛИЦЕ: За повечето имам информация, визуално мога да определя.

АДВ. И.: Запозната ли сте с всеки нотариален акт?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Всеки нотариален акт съм го чела.

АДВ. И.: Ако направите средна оценка на кв. м. ще се получи ли по-висока стойност?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Ако използвам цените които са за апартаментите ще се получи по-висока, но тази стойност няма да е аналогична.

АДВ. И.: вие сте извършила оценка на строително-монтажните работи на сградата, така ли е?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Да.

АДВ. И.: По пазарни стойности не сте оценявали?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Нямам пазарни аналози.

АДВ. И.: Ако ви се представят пазарни аналози допълнително, ще бъде ли по-висока стойността?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Стига да има такъв, който да може да се използва.

АДВ. И.: Нямам повече въпроси.

ЮРК. Д.: Има ли предходен ПУП за процесния имот?

ВЕЩО ЛИЦЕ: За тази част на територията, действащ план от 2001г., предходен план има от 1979 г. и който не е приложен.

ЮРК. Д.: Съгласно предходния ПУП, какво е предназначението на имота?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Написала съм го на стр. 5 от експертизата.

ЮРК. Д.: В каква зона попада отчуждаваната част?

ВЕЩО ЛИЦЕ: В устройствена зона за улици.

ЮРК. Д.: Предоставени ли са документи за сградата, която сте оценили?

ВЕЩО ЛИЦЕ: Няма строителни книжа.

ЮРК. Д.: Нямам повече въпроси.

АДВ. И.: Казахте, че къщата е строена 1958 г.

ВЕЩО ЛИЦЕ: Да има махленско свидетелство по делото.

По доказателствата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА експертното заключение на вещото лице. Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 300 лв. по внесения депозит, за която сума се издаде РКО. Представена е справка декларация от вещото лице за разходи в размер на 415 лв., предвид внесения определен депозит в размер на 300 лв., остава да се доизплати сумата в размер на 115 лв. за която съдът задължава жалбоподателя.

Допуска в полза на жалбоподателя да бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което същият да се снабди от Агенция по вписванията със справка за извършените сделки за процесния период от 16.04.2018 г. до 16.04.2019 г., които да представляват годни аналози за сградата като такава. На база на която съдът ще назначи допълнителна експертиза за изготвяне на повторна оценка за цената на сградата.

ВЕЩО ЛИЦЕ: Искам да уточня, че когато се извършват такива сделки, къщата се продава със земята от където се получава разлика в цената.

За събиране на доказателства СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 06.04.2020 г. от 10,00 ч., за която дата страните редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12,05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: