

Протокол

№

гр. София, 23.06.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав,
в публично заседание на 23.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Маргарита Немска

при участието на секретаря Дора Тинчева, като разгледа дело номер **4860** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – [фирма] с изпълнителен директор Д. Й. Б., редовно уведомен, се представлява от адв. Й. и адв. И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Министърът на земеделието, храните и горите, редовно уведомен, се представлява от юрк. Т., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – инж. К. М. К. – редовно уведомен, се явява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – инж. И. Й. И. – редовно уведомен, се явява.

СТРАНИТЕ / поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА на страните, постъпило в срок заключение по допуснатата до изслушване съдебно-оценителна експертиза, депозирано от вещото лице К. и вещото лице И..

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да изслушаме вещите лица.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. К. М. К. – 70 г. неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за отговорността по чл. 291, ал.1 от НК, обеща да даде безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. И. Й. И. – 70 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за отговорността по чл. 291, ал.1 от НК, обеща да даде безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

АДВ. И. – Нямаме въпроси към вещите лица. Да се приеме заключението.

Въпрос на ЮРК. Т. към вещото лице И. – В експертизата посочвате, че сте прегледали 134 тома за 2007 г., и 130 тома за 2008 г. Това значи ли, че сте издирили всички възможни аналози за държавните имоти на [населено място]?

ВЕЩО ЛИЦЕ И. – По друго дело съм бил в този район и съм преглеждал всички томове за 2007 г., и 2008 г., в местната агенция на Службата по вписванията. Общо две седмици съм бил там. Много е трудно да се направи сравнение на имоти и да се сравни един аналог с оценяваната гора. Вземайки биологията на гората, с нейните показатели, не е като сравняването с апартамент. Много трудно съвпадат показателите на два имота. Във връзка с характеристиките на растителните видове, дървесните видове и участието им в самия имот; гъстота им; възрастта им. В нотариалните актове не се описват пълните характеристики на вида на дърветата. Тези, които са по данъчна оценка не съм ги взимал под внимание. Има сделки, които са изповядани под данъчната оценка, но не съм ги взел предвид. Специално за държавните имоти, те не са близки до данъчната оценка. Прави впечатление, че това е пазарната стойност. При горските имоти е много трудно да се определи предназначението на гората и от горски фонд да отиде за земеделски, или за УПИ. Край морето имаше много пожари на горски територии и поради тази причина, имаше забрана за строителство в рамките на 20 години.

Въпрос на ЮРК. Т. към вещото лице И. – Считате ли, че със сравнителния метод постигаме справедлива пазарна цена, предвид това, че държавните имоти, ситуирани на едно място и се сравняват само с откритите, на място, аналози, а останалите имоти – частни, са пръснати по различни местонахождения. Всеки един имот се сравнява, в зависимост от местонахождението му, с открити за него собствени аналози и получава индивидуална, среднопретеглена, цена за всеки отделен имот. За държавните имоти, които са 11 на брой, получаваме една обща среднопретеглена цена, тъй като се сравняват с аналозите на място. Не се ли постига завишаване на частните имоти, тъй като за тях, за всеки един поотделно, получават средна цена, която след това се сформира в една обща?

ВЕЩО ЛИЦЕ И. – За мен, като оценител, отначало нямаше пазарна оценка за гори от горски имот, а имаше административна – базисна цена. За всеки един дървесен вид в имота се оценява и по цената на дървесината се формира цената на имота. В сравнителния метод не може да се постигне това, което трябва да е справедливо. Този пропуск в чл. 6 от Наредбата за оценките е пазарна оценка на имота. Когато се прави оценка на имот, първо се прави пазарна, а след това базисна административна оценка

и се взема стойността на насаждението. По чл. 6, ал. 5 няма горски имоти. По тези допълнителни коефициенти и добавки се определя базисната цена. При пазарната цена нямаме добавки или проценти на кв. метър затова, че се намира в близост до море; национален курорт или друго. Това, че се намира до море, с пазарната оценка, не го прави по-скъп. Прави го по-скъп с базисната оценка, тъй като има допълнителни коефициенти на кв. метър. Това зависи от категорията на населеното място; национален курорт; стойността на насаждението и отстоянието от морето.

Въпрос на ЮРК. Т. към вещото лице И. – Когато се определя пазарната цена, направи ли ви впечатление, че държавните имоти са съседни и общата им площ е около 800 декара? Такъв имот носи сериозна инвестиционна дейност. В този смисъл, тези площи представляват един сериозен инвестиционен имот. Тези характеристики не следва ли да се отчитат при определянето на пазарната цена?

ВЕЩО ЛИЦЕ И. – За мен, това е пропуск в самата наредба. Не се отчитат и това, че се купува на едно място и имотът може да се окрупни и това, че отсрещната страна е предложила имоти в различни населени места.

Въпрос на ЮРК. Т. към вещото лице И. – Към експертизата няма приложени аналозите, които сте споменали. Защо не се прилагат?

ВЕЩО ЛИЦЕ И. – Това ми е 11-то дело имам още 2 такива. Някои служби взимат по 2,00 лева на том само да го донесат да го гледам. Взимат по 3,00 лева за първа страница. Не съм могъл да преценя какво точно ще ми трябва. На място ги анализирам документите и не мога да преценя какво ще ми трябва.

ЮРК. Т. – Постоянната съдебна практика е, че при оценителските експертизи се прилагат аналози, с оглед преценка кои аналози могат да бъдат изключени. В този смисъл, предлагам, за да може експертизата да отговори на изискванията и на пълнотата ѝ, считам, че мога да изготвя една молба и да изискам от Агенцията по вписванията всички споменати аналози. Считам, че аналозите са важни, за да се види дали отговаря на заключението на вещите лица и дали могат да бъдат изключени някои от тях. В този смисъл, считам, че експертизата трябва да бъде с приложените пазарни аналози. Предвид това, предлагам да ги изискам с молба.

АДВ. И. – Предоставям за преценка на съда.

ВЕЩО ЛИЦЕ К. – Придържам се към становището на колежата И.. Горската специфика е много специфична група. Изложението на имота е изключително деликатно, за да може да се сравни един обект с друг. Не е толкова елементарно както с апартамент. Има разлика по местонахождение. При пазарната оценка това не се отчита. Пазарната е както го спазарят. Затова сме сравнявали по реалните пазарни цени, които са изповядани по прегледаните от нас нотариални актове.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приеме експертизата.

Съдът намира, че следва да приеме заключението на вещите лица К. и И., поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице К. и вещото лице И..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същите възнаграждение от внесеня депозит в размер на 500 лв., за всяко от вещите лица, за което се издаде РКО.

ДОКЛАДВА справка-декларация от вещото лице инж. И. и справка-декларация от вещото лице К..

Във справката-декларация на вещото лице И. е посочено, че същият е положил труд и е извършил разходи, във връзка с изготвяне на заключението, общо в размер на 1343,70 лева.

ДОКЛАДВА справка-декларация на вещото лице инж. К., в която е посочил, че е положил труд и е извършил разходи, общо в размер на 808,90 лева.

В тази връзка, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

СЛЕДВА да бъде определен, общо, депозит в размер на 1152,60 лева за извършени допълнителни разходи и положен труд общо за двете вещи лица. Допълнителният депозит да бъде внесен в 7-дневен срок от днешното съдебно заседание, поравно, а именно по 576,30 лева от ответника и същата сума от жалбоподателя.

След внасяне на допълнителния депозит от двете страни, на вещото лице К. да се изплати сумата от 308,90 лева, а на вещото лице И. да се изплати сумата от 843,70 лева.

Във връзка с молбата и искането на процесуалния представител на ответника, за представяне на аналозите, по които са извършени анализа и е представено заключението на вещите лица, съдът намира, че същото е основателно, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

Предоставя възможност на ответника, в срок до следващото съдебно заседание, да представи всички аналози послужили за изготвяне на съдебно-оценителната експертиза, приета в днешното съдебно заседание.

ЮРК. Т. – Моля да ми бъде предоставена възможност да представя писмена молба, въз основа на която да ми бъде издадено съдебно удостоверение пред съответните служби по вписвания за снабдяване със съответните нотариални актове.

СЪДЪТ НАМИРА, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 27.10.2022 година от 09:40 часа, за когато страните,

редовно уведомени от днешното съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09:30 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: