

# Протокол

№

гр. София, 15.06.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 15.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Калина Донкова, като разгледа дело номер **3602** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК, на именното повикване в 15:20 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. Д. Н., редовно призован, не се явява, представлява от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА П. Д. Н., редовно призована, не се явява, представлява от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кмет на Столична община (СО), редовно призован, представлява се от юрк. Ю., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. С. Б. К., не се явява.

СГП, редовно уведомена, не изпраща представител.

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

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

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

ДОКЛАДВА жалбата

ДОКЛАДВА молба от 03.06.2021 г. на ответната страна, с която се прилага нотариален акт.

ДОКЛАДВА молба от 03.06.2021 г. от процесуалния представител на жалбоподателя.

ДОКЛАДВА молба 03.06.2021 г. подадена от жалбоподателя, заедно с приложените нотариални актове, подробно описани от нея.

АДВ. Ц.: Да се приемат представените доказателства.

ЮРК. Ю.: Да се приемат представените доказателства.

СЪДЪТ намира за относими така представените писмени доказателства.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА писмените доказателства, представени с молба от 03.06.2021 г.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА нотариален акт от 23.06.2021 г., приложен с молба от 03.06.2021 г. на ответната страна.

ЮРК Ю.: Представям заверено копие от наша страна, на акта за узаконяване, който е представен към жалбата.

АДВ Ц.: Да се приеме решението.

СЛЕДВА да се приеме представения акт за узаконяване представен от ответната страна.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА акта за узаконяване, издаден от главен архитект на Столична община.

В този момент в залата влиза вещото лице инж. С. Б. К..

ДОКЛАДВА СЕ допълнително заключението на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице инж. С. Б. К., депозирано на 11.06.2021 г. в срок по чл. 199 ГПК.

ПРИСТЪПИ СЕ към изслушване на вещото лице.

Сне се самоличността:

Инж. С. Б. К. на 64 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНО за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: представила съм заключение, което поддържам.

На въпроси на адв. Ц. вещото лице отговори:

Оставеният краен начин на фактическо ползване на имота е магазин с прилежащи складова площ и работна работилница към него, където се съхраняват уредите, които

се съхраняват в магазина. Безспорно имотът е застроен.

АДВ Ц.: Няма други въпроси към вещото лице.

Считам, че е занижена средната пазарна цена дори по вариант Б. Оспорвам тази следна пазарна цената само за земята, без сградите. Поради което моля да допуснете тройна съдебно-оценителна експертиза. Считам, че е занижена, тъй като по информация на доверителите ми, съседни имоти са оценени на по-висока цена, които попадат в същата устройствена зона. Ако уважите искането, аз съм представила нотариални актове, като моля да се вземат предвид същите, стига да отговарят на изискванията и условията по §1 от ДР на ЗОС и установеният начин на трайно фактическо ползване на имота.

На въпроси на юрк. Ю. вещото лице отговори:

Конструкцията на сградата е оценена като масивна единична сграда. Тя прилича на ламаринена, но не е. Има колони, стените са тухлени, облицовани са. Покривната конструкция мисля, че е от ламарина. Цената е калкулирана включително с подобренията. Сградата отвътре е с естествен паркет, с окачен таван със скрито осветление. Има също така и видео наблюдение. Взела съм по еталон, като не съм изчислявала по отделно подобренията в сградата тъй като те се изчисляват като цяло. Сградата е както е по проект. В южната част на тази сграда има допълнителна сграда, която нито съм снимала, нито оценявала, тъй като тя попада е съседния имот. Навесът от 4-та снимка също не съм оценявала, защото той е ламаринен, както и малката сграда която се вижда на снимка 2, тъй като за нея не съм намерила строителни книжа.

Процентът на овехтяване на сградата се счита от последен основен ремонт. Аз не съм изследвала кога е последния основен ремонт, но съдейки по вида считам, че ремонтът е скорошен

Общата експлоатационната годност на сградата е 100 години.

Няма изискване да се оценяват сградите по пазарна стойност, то тогава би следвало да е 1000 евро на квадратен метър, което не мисля, че би било добре за оценително производство, което е за отчуждаване.

Сградата е нанесена на кадастралната карта. По плановете мисля, че не предвидена. Всъщност тук няма регулационен план, сградата би могла да бъде предвидена за застрояване в случай, че има предходен регулационен план.

ЮРК Ю.: Оспорвам заключението. Считам, че следва да бъде направена допълнителна експертиза, като бъдат включени метод на вещната стойност и метод на приходната стойност като се отчете годината на построяване – 1986 година и се изследва конструкцията на сградата, защото според мен това не е масивна сграда и цената от 780 лева на квадратен метър е като за имоти ново строителство.

По отношение на искането за тройна експертиза за допълнителна оценка на земята считам, че е неоснователно. Представени са всички възможни нотариални актове и цената изобщо не е малка.

АДВ Ц.: Считам, че вещото лице в изследвало след като е направило оглед на имота и

подробно е описало строителството в него. Имота е с траен начин на фактическо ползване и това е установено от вещото лице, че е за ниско застрояване. Така, че вариант Б е по-правилният. Считам, че е основателно искането за допълнителна експертиза.

СЪДЪТ намира, че вещото лице е отговорило подробно на поставените задачи, поради което следва да се приеме заключението.

СЛЕДВА да се даде възможност на страните да докажат твърденията за неправилност на заключението, като се допусне повторна експертиза.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключение на съдебно-техническата експертиза, изготвена от инж. С. Б. К.. На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на внесенния депозит, за което се издаде един брой РКО за сумата от 500,00 (петстотин) лв.

ДОПУСКА изготвянето на повторна съдебно-техническа експертиза, като вещото лице да отговори за стойността на поземления имот, както и на сградата.

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. А..

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 500,00 (петстотин) лв. вносим в равен размер от 250,00 (двеста и петдесет) лв. от всяка страна в три дневен срок считано от днес.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за неизяснено от фактическа страна.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 13.07.2021 г., 15:20 ч. за която дата и час страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:42 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: