

Протокол

№

гр. София, 04.06.2012 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 12 състав, в публично заседание на 04.06.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Наталия Ангелова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **1658** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 11.00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, се представлява от адв. А. и адв. Г. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ директор на Дирекция ОУИ при ЦУ на НАП – редовно уведомен, се представлява от юрк. К. с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. - редовно призовано се явява лично.

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

СЪДЪТ счита, че няма процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

СЪДЪТ констатира, че и двете страни са получили преписи от Приложение 6 към експертизата на ВЛ.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Запознахме е с приложението.

ВЛ със снета самоличност от предходното съдебно заседание:

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно заключение и заяви, че няма промяна в сметите обстоятелства.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по ССЕ.

ВЛ Г. - Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен, което поддържам.

ЮРК. К. – Как сте определили корекционните коефициенти в таблиците на

заклучението по вид и по стойност, без да сте посочили конкретно използваните аналози по конкретни цени?

ВЛ Г. – В текстовата част на експертизата е описан точно вида и стойността, а под всяка таблица е написано и защо е използван всеки коефициент.

ЮРК. К. – Няма посочен конкретен аналог, който да коригирате и не мога да разбера с тези общи обяснения за намаление на цената - защо се налагат и кой конкретно аналог коригирате в посока намаление.

ВЛ Г. – Цената, която е взета по сравнителните методи за средна, е взета като такава за съответния регион и включва както най-добрите, така и лошите образци. Сравнявам спрямо средното за региона – ниво дали конкретния обект, който е оценяван отива нагоре или надолу над средното. Това е методиката на оценяване на нещата. Не сравнявам конкретно с един аналог, защото много от аналозите не съм посетила на място - те са само описателно взети от ползваните, обнародвани данни.

ЮРК. К. – В таблица 3.2 защо не е било предмет на оценка и не е определена цена на помещението за климатична инсталация с 216 кв. м. площ по нотариален акт №13?

ВЛ Г. – То е предмет на оценка, защото е включена към застроената площ на целия обект. Упоменато е отделно, защото представлява частично второ ниво, но тъй като аз съм съобщила височината на цялата сграда, то технически е включено в обема на тази сграда. Не е изведено като отделна стойност, но се включва в общата оценка.

ЮРК. К. – Но то по нотариален акт е с отделна квадратура. А, аз виждам квадратурата само на апретурния цех.

ВЛ Г. - Тази отделна квадратура се явява като частично второ ниво в апретурния цех.

ЮРК. К. – Защо в таблица 3.1 извършвате корекция на офертна базова цена на УПИ чрез три коефициента – вертикална планировка, достъп и инфраструктура, а след това в забележката към таблицата извършвате допълнителна редукция с още 25 % намаление на цената, пак за същото – за вертикална планировка, за достъп и за инфраструктура?

ВЛ Г. – 25-те % редукцията не е направена за вертикална планировка, инфраструктура и достъп. Средната цена от офертите е редуцирана с 25 %, поради количествено – значителното предлагане от една страна, а от друга – наличието на реален интерес, преобладаващо само към места, разполагащи с подходи директно от оживените транспортни артерии в региона, както е и записано. Базовата цена е коригирана, защото интересът не е към тези нива, които са обектни, а към доста по-редуцирани нива. В този смисъл коригирам средно-статистическата цена, за да се доближа до реалните сделки. Това е смисълът на тази редукция с 25 %. А, самите коефициенти отчитат индивидуалните качества, и по-скоро не качества.

ЮРК. К. – В таблици 3.2 и 3.3 защо след като използвате корекционния коефициент за амортизация, използване, височина в забележката към таблиците допълнително редуцирате цената отново за същото – за възраст, височина и ОЕГ /този коефициент не е обяснен/?

ВЛ Г. – ОЕГ е Общата експлоатационна годност на конструкцията. Това не е коефициент, а е стойност, която се ползва, в изчисляване на този коефициент на амортизация. Както в таблицата е написана инвестиционната оценка, отляво на нея има коефициента амортизация, изпълнение и височина, а отдясно на нея - ОЕГ, възраст и височина - това са самите стойности, които участват изчислително в калкулацията на коефициентите. Програмата го изчислява по автоматично зададени формули и затова те са показани като стойности, които са ползвани, за да се стигне до тези коефициенти.

ЮРК. К. – Коефициента за възраст не се ли припокрива с коефициента за

амортизацията?

ВЛ Г. – Използвам само един коефициент за амортизация, който представлява отчитане на нормално стареене от възрастта. Не прилагам коефициент за възраст. В таблицата, в графата „възраст“ е написана реалната възраст на обекта, за да може да се изчисли коефициента на амортизация.

ЮРК. К. – Вие устно от лице от фирмата ли установихте възрастта на обекта или използвахте счетоводни книги?

ВЛ Г. – Счетоводни книги не съм ползвала. Както ми беше казана възрастта, така съм я използвала. Специално за апретурния цех мисля, че годината е записана в акта за държавна собственост, който е приложен по делото. А, за другите обекти ми казаха представители от предприятието.

ЮРК. К. – В таблица 3.3 не се ли препокриват коефициентите за състояние и актуалност?

ВЛ Г. – Не, не се припокриват.

ЮРК. К. – Каква е разликата?

ВЛ Г. – Те са обяснени. Конкретното състояние касае техническото състояние - от какво количество горе-долу ремонтни и възстановителни дейности трябва, за да може да се достигне стойността на средния аналог. А, актуалност – това е каква реконструкция трябва да се направи на плановата схема – евентуално на височини, на функционалността на обекта, за да може той да се ползва по предназначение, спрямо средните аналози, като те имат различен характер.

ЮРК. К. – Не е прекомерно високо изискването да се поставя такъв коефициент за актуалност по отношение на стари сгради, по повод другите аналози?

ВЛ Г. – Не всички аналози, някои от аналозите са вече реновирани, т.е. тези несъвършенства в състоянието вече са напълно отстранени.

ЮРК. К. – Отчетохте ли, че има аналог и в груб строеж?

ВЛ Г. – Всичко е отчетено.

ЮРК. К. – На стр. 15 как точно е определена цената за 2007 г.?

ВЛ Г. – За 2007 г. са други таблици. За 2007 г. са следващите приложения, т.е. всички оценки към 2007 г. са в Приложение 4.

ЮРК. К. – Не сте използвали инфлационни коефициенти.

ВЛ Г. – Не съм използвала инфлационни коефициенти, които биха имали смисъл само към инвестиционни моменти.

ЮРК. К. - Нямам други въпроси.

На въпрос на СЪДА ВЛ Г. – Заявявам, че прилежащата площ към всеки един от складовете по нотариален акт № 63, сумарно не съвпада със самата площ на УПИ и това е дадено на стр. 18 - скицата от приложенията.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на ВЛ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на същото в размер на 600 лв., за което се издадоха 2 бр. РКО.

АДВ. А. и АДВ. Г. – Заявяваме, че и двете страни по сделката по нотариален акт № 63/2007 г. имат право на пълен данъчен кредит по същата. Моля съда да допусне

поисканата с молба от 29.11.2010 г. ССЧЕ на лист 174 от делото, със задачи формулирани в т. II, а именно да преизчисли определените в РА задължения на БРИА на базата посочените в СТЕ нови пазарни стойности, като приспадне стойността на площта, представляваща прилежащ терен, съгласно приетата днес експертиза. Моля да бъде указано на ВЛ, че следва да съобрази указанията, дадени с предходно решение на ответника № 153 от 02.02.2009 г., с което е отменен предходен РА, с указание за нова ревизия, относно прилежащия терен.

ЮРК. К. - Не възразявам да се допусне искането.

СЪДЪТ по искането за изслушване на ССЧЕ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА като доказателство по делото изслушването на ССЧЕ.

НАЗНАЧАВА за ВЛ В. Д. Б., с адрес: [населено място], п.к. 1000, [улица], вх. А, ет. 3, ап. 7, тел. 0898 453 808.

УКАЗВА на страните по делото, че могат да искат отвод на назначеното ВЛ, при наличие на основанията по чл. 22 ал. 1 ГПК.

УКАЗВА на ВЛ, че при наличие на основания за отвод по чл. 22, ал. 1 ГПК е длъжно да уведоми незабавно съда.

УКАЗВА на ВЛ, че следва да представи справка – декларация за изразходваното време и извършени разходи за изготвяне на заключението, съобразно Наредба 1 от 06.01.2008г. за вписването квалификацията и възнагражденията на вещите лица, обн. ДВ бр. 11/05.02.2008г.

ОПРЕДЕЛЯ срок за представяне на заключението до 06.07.2012 г.

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение за ВЛ в размер на 200 лв., вносими от жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес.

За събиране на доказателства

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 16.07.2012 година от 10.30 ч., за която дата и час страните уведомени.

Делото ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ на ВЛ, след представяне на документ за внесен депозит.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в ч.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: