

# Протокол

№

гр. София, 12.12.2011 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 12.12.2011 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Ина Андонова, като разгледа дело номер **7967** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На поименно повикване в 10.08ч., се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ А. Н. С., Х. Н. Ш. и С. Н. С. - редовно уведомени, не се явяват лично. За тях, се явява адв. В. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – редовно уведомен, се представлява от юрк Б. с пълномощно, което представя.

Явява се вещото лице – арх. П..

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

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА приложени към молба на жалбоподателя, депозирана в съда на 24.11.2011г. преписи от актове за извършени сделки и постановление за възлагане на недвижим имот.

ДОКЛАДВА депозирано на 05.12.2011г. заключение по допуснатата СОЕ.

Адв.В. - Моля да приемете представените към молбата писмени доказателства. Считаю, че същите са относими и отговарят на законовите критерии при определяне пазарната цена на отчуждаваната част от недвижимия имот. Не възразявам да се изслуша вещото лице, поради неспазен срок за депозиране на заключението.

Юрк.Б. – Считаю, че представения учредителен акт – апортна вноска на недвижими имоти, е неотносим, тъй като не отговаря на разпоредбите на ЗОС. Относно изслушване на вещото лице не възразявам, въпреки неспазения срок.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

ПРИЕМА приложените към молбата на жалбоподателя от 24.11.2011г. писмени доказателства.

СНЕМА самоличност на вещото лице:

Ц. П. П. – 40 години, неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл.291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице – Депозирал съм заключение, което поддържам.

На въпроси на адв.В., вещото лице отговори - Този учредителен акт, който беше оспорен от ответната страна само допълва основния акт, който аз съм използвал при определяне на пазарната стойност. Основният акт, който аз съм използвал, е цитиран на стр.3, т.1 /Приложение 3/. Не считам, че учредителният акт, на който съм се позовал по някакъв начин би променил изводите ми. Искам да уточня направена от мен техническа грешка /грешка в изчислението/, която е на стр.5 от заключението, съдържаща таблица на сравнителните аналози – за осреднената цена на имот 1004, кв.71, вместо 415 да се чете 483,02 лв. на кв.м., което променя и крайната осреднена цена на 453,05лв., вместо посоченото от мен 431 лв., съответно в заключение площта 140кв.м. от поземлен имот №574, кв.43-а, възлиза в размер на 63 490лв.

П. нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти са използвани разнообразни финансови инструменти - кредитна линия, овърдрафт и други финансови инструменти, за които не се чувствам компетентен, тъй като съм оценител на недвижими имоти. След консултация с банкови служители се съобразих с удостоверения материален интерес. Според Банковите кредитни инспектори, удостовереният материален интерес по сделката е този, който е посочен при определяне на нотариалната такса. В случая тази сума е 5 867 490 лв., която сума съм използвал при изготвяне на заключението.

Там където съм посочил на стр.5, абзац 3, като допълнителна причина за неизползването на Постановлението за възлагане на недвижим имоти от 05.04.2011г., а именно, че за разлика от непозволяващия застрояване имот №574, в договорната ипотека за УПИ – предмет на посоченото постановление е включен и одобрен работен проект с издадено разрешение за строеж, съм имал предвид частта която се отчуждава от 140кв.м., а не целия поземлен имот №574, но този критерий е само допълнителен за това защо не съм го приел за сходен имот. УПИ 574 е предвиден за жилищно строителство, а УПИ V-765 има лице на С. шосе и е за офиси. В постановлението за възлагане на недвижими имоти е цитиран одобрен проект с издадено разрешение за строеж. Считаю, че при издадени строителни книжа за застрояване стойността на имота се увеличава. По всички тези съображения не съм ползвал приложеното постановление за възлагане. Оглед на място не съм извършил. От извършената справка в кадастъра се установява, че там има изградена жилищна сграда. В момента не мога да отговоря в каква ценова зона се намира процесния имот.

На въпроси на юрк.Б., вещото лице отговори - Приложената от мен скица - извадка към заключението е по плана от 98 година, който план е първият план за местността. Със заповедта от 98г. е одобрено частично изменение на квартала. Не ми е поставен въпрос: Какъв е бил статутът на процесния имот преди 98 година? Тъй като в оспорваната заповед са цитирани множество актове, с които е изменян ПУП, аз не мога да преценя как във времето се е променял статутът на процесния имот. Още преди 2001г., през 1998г. имотът е представлявал урегулиран поземлен имот с предназначение - жилищно строителство. В договора за учредяване на ипотека са

описани девет поземлени имота. Всеки имот е анализиран поотделно и оценяван по вещна стойност, като освен това в имотите, в които имаме извършено застрояване по същия начин е издадена стойността на извършеното застрояване, за да се доближат до оценявания имот. Всички имоти са сходни, но някои са с по-малка атрактивност, други с по-голяма и затова съм счел, че представляват по същество сходен имот на оценявания.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на внесения депозит. Издаде се РКО.

Адв.В. – Оспорвам заключението, тъй като възниква съмнение за неговата правилност. Моля да бъде допусната повторна експертиза, който да използва реалната стойност от нотариалния акт, като бъде включено и постановлението за възлагане на недвижим имот. Алтернативно моля да допуснете извършването на тройна експертиза, като моля да не участва вещото лице изготвило настоящата експертиза.

Юрк.Б. - Моля при изготвяне на експертизата, вещото лице да съобразени разпоредбите на ЗОС, в които са изброени редица критерии, един, от които е предназначение на имота. Така че не само ценовата зона е важна, а и това процесният имот за какво е отреден и какви са сделките, които се предлагат за сравнение. Моля да ми бъде дадена възможност да представя доказателства за предназначението на имота към момента на издаване на заповедта за отреждането му за обществена нужда, въз основа на която е издадена процесната заповед за отчуждаване.

**СЪДЪТ** намира, че искането за допускане на повторна СОЕ е основателно, с оглед поясненията на вещото лице по време на устния му доклад в днешното с.з. и наличието на въпроси, които не са докрай изяснени, е налице обосновано съмнение в правилността на приетото днес заключение по единичната СОЕ. Предвид изложеното,  
**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДОПУСКА** повторна СОЕ с предмет задачите на приетото днес заключение.

Вещото лице ще бъде определено поименно в с.з.

С определението за назначаване му, съдът ще се произнесе и по искането на адв.В. за съобразяване с договор за учредяване на договорна ипотека, съответно с Постановлението за възлагане на недвижим имот.

Юрк.Б. - Възражявам вещото лице при извършване на повторната СОЕ да работи въз основа на цитираните от пълномощника на жалбоподателя два акта, включително и учредителния акт за апорт. Договорът за ипотека, включва много имоти, включително с предназначение за офиси, а и с оглед условията на този договор и казаното от вещото лице в днешното с.з. е трудно да бъде определена конкретна стойност за всеки един от описаните девет имота в договора.

За събиране на доказателства,

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО** за 16.01.2012г.-09.00ч. за която дата, страните уведомени на основание чл.137,ал.7 от АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.51 часа.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**

