

Протокол

№

гр. София, 17.09.2018 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 6 състав,
в публично заседание на 17.09.2018 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Бороджиева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **1162** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,42 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. А. Б. – редовно уведомена, не се явява и се представлява от адв. Шопска, с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОРЪТ НА ТД НА НАП – СОФИЯ - редовно уведомен, представлява се от юрк. А., с представено пълномощно по делото.

СГП – не изпраща представител.

Вещото лице А. – явява се лично.

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

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпили от ответника с писмо вх.№23717/10,08,2018г. писмени доказателства - 48 броя копия на актове .

ДОКЛАДВА постъпило на 07,09,2018г. заключение по СОЕ от вещото лице А..

ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице.

Вещото лице със снета по делото самоличност. Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представила съм заключение от 07,9,2018г. в срок, което поддържам. Работила съм по допълнителните материали, представени от Агенция по вписванията. Крайната оценка на имота е 259 550лв.

На въпрос на жалбоподателя относно разликата между справедлива пазарна цена и пазарна цена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – при изготвяне на заключението съм работила по методиката по Наредба Н9 за определяне на пазарната цена, използвала съм пазарни аналози на база действително сключени сделки. Относно разминаване между критериите в използваните аналози и процесния имот, разлика между ново и старо строителство – на прил. 1 съм дала анализ на използваните пазарни аналози, посочила съм къде се намират имотите и като съпоставимост спрямо оценявания имот. Средната пазарна цена от всички пазарни аналози, с посочени изключения е 811 евро на кв.м .

В таблица от заключението на л. 7 и л. 8 съм подбрала сделки за ново строителство след 2000г, а процесният имот е от 2009г. – отпадат ЕПК и панелените и блокове от 60 –те и 70-те години. Взела съм ново строителство, съпоставимо със сградата, по-съвременни като технологии на изпълнение. Средната пазарна цена е от тези, описани на таблицата на стр. 7 и 8 от експертизата.

На въпрос на ответника - Дали има разлика в цената при договорна ипотека и пазарна оценка за същия имот, когато има договорна ипотека.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - това е вид сделка срещу определен кредит и се ипотектира жилище и за мен няма разлика между ипотека и покупко-продажба. Законът не игнорира ипотеките и съм ги ползвала – пак са сделки.

На въпрос на ответника:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – на въпроса ако договорната ипотеката не покрива оценката за целия имот – считам, че договорната ипотека е съпоставима сделка. Обектът се ипотектира срещу определена стойност. При неизплащане на кредита обектът или отива на публична продан или става собственост на банката. Направила съм калкулация и без договорните ипотeki и в стойността не излиза някаква по-висока разлика.

На въпрос на ответника:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Приходната стойност съм изчислила към датата на обезпечението - към месец декември 2017 година. Изследвала съм за период на инвестиции за остатъчната стойност на експлоатация на сградата. Разликата между луксозно и стандартно изпълнение и дали влияе ли върху пазарната оценка - общите части са луксозни /фойето/, апартаментът на третия етаж е стандартно изпълнение. В нотариалните актове на обектите за покупко-продажба няма данни какво е вътрешното им изпълнение.

На въпрос на ответника – възможно ли е цената в сграда с луксозно изпълнение в същия район да е по-висока от дадените като аналози.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Приемам, че и тези пазарни аналози са със стандартно изпълнение. Съобразявайки, че оценяваният обект е с ламинат латекс, бани с фаянс, не е луксозно изпълнение, за да кажа, че някои от аналозите не е съпоставим. Не вярвам да има някой от обектите в по-лошо състояние.

Юрк. А. - Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

Адв. Шопска – Оспорвам експертизата. Моля да бъде допусната повторна, която да даде обективен отговор. Представените аналози не съответстват на критериите. Цената на имота е по-висока. Местоположението не е взето предвид и луксозното изпълнение на сградата, че е офис-сграда. Не съответства на цената на кв. м. на жилища в момента.

Юрк. А. - да се приеме експертизата. Не следва да се допуска повторна експертиза.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице – основно и допълнително.

Вещото лице е представило справка-декларация за извършени разходи при изготвяне на СОЕ в размер на 446лв. - окончателни, които съдът намери за съответни на извършената работа.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 446лв.

Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на 150лв. от първоначално внесения депозит.

ИЗДАДЕ се РКО.

ЗАДЪЛЖАВА страната да довнесе остатъка от 296лв до окончателния размер в 14-дневен срок от днес.

ПРИЕМА писмените доказателства, представени с писмо вх.№23717/10,08,2018г. писмени доказателства - 48 броя копия на актове, по които е работило вещото лице.

СЪДЪТ намира, че не е налице обстоятелство, което да обосновава допускане на повторна експертиза предвид, че приетата е изготвена върху информация, събрана от Агенцията по вписвания и жалбоподателят не представя други доказателства, от които да се заключи за друга база за изготвяне на експертизата. Събрани са данни за пазарни аналози, които действително са осъществени сделки на пазара, поради което изготвената експертиза е обективна и не е необходима повторна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение направеното искане от процесуалния представител на жалбоподателя за повторна експертиза.

СТРАНИТЕ/поотделно/- Няма да сочим други доказателства и нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ предвид събраните по делото доказателства и липсата на доказателствени искания намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. ШОПСКА – Моля да уважите жалбата и да постановите решение, с което да обявите за нищожно процесното решение, алтернативно да постановите решение, с което да отмените процесното решение и потвърденото с него процесно постановление от 12,12,2017г. като незаконосъобразно. Претендирам разноси, вкл. адвокатско възнаграждение. Представям списък на разноските. Моля за срок за писмени бележки.

Юрк. А. – Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и постановите решение, с което да потвърдите процесното решение от 02,01,2018г. претендирам юрк. възнаграждение. Правя възражение за прекомерност, тъй като делото не е от фактическа и правна сложност. Налице е изискуемо вземане в размер на 233276,92лв – по изпълнително дело №170329470/17г. Наложена е възбрана на недвижим имот с данъчна оценка 173408,40лв. Не е налице свръхобезпечение и наложеното обезпечение е под размера на вземането и е лихвоносно към дата 12,12,2017г.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представи писмени бележки в 14-дневен срок от днес.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,02 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: