

Протокол

№

гр. София, 22.06.2020 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 12
състав**, в публично заседание на 22.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Наталия Ангелова

при участието на секретаря Елена Георгиева и при участието на
прокурора Куман Куманов, като разгледа дело номер **9885** по описа за **2019**
година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

ПРОТОКОЛ

гр. София, 22.06.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, I отделение, 12 състав, в публично съдебно
заседание на двадесет и втори юни, две хиляди и двадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: НАТАЛИЯ АНГЕЛОВА

при участието на секретар Елена Георгиева и прокурор Куман Куманов, разгледа
административно дело № 9885 по описа за 2019 година, докладвано от председателя.

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 от ГПК във връзка с чл.144 АПК, на
именно повикване в 11,00 часа се явиха:

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

ОТВЕТНИКЪТ директорът на Дирекция ОДОП - редовно уведомен, представлява се
от юриск. К., с пълномощно по делото.

За СГП се явява прокурор К.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. П. Г. – редовно призована, 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**

ДОКЛАДВА допълнение към съдебно-техническа и оценителна експертиза постъпило на 03.06.2020 г.

АДВ. Г.: Запозната съм с допълнението към съдебно-техническата и оценителна експертиза. Нямам възражение, да се изслуша вещото лице.

ЮРК. К.: Запозната съм с допълнението към съдебно-техническата и оценителна експертиза. Нямам възражение, да се изслуша вещото лице.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам възражение да се изслуша вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ пристъпва към снемане самоличност на вещото лице:

Г. П. Г. – 62 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по съдебно-техническа и оценителна експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

Адв. Г. към Вещото лице: На стр. 4 от допълнителното заключение т. 2.2 относно процентът на редукция, моля вещото лице да потвърди дали се касае за офертна реализация на пазара? И това обичайно ли е за този период редукция?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тъй като по-голямата част от ползваните аналози са офертни стойности, до други нямаме достъп, а информацията, която се дава е неофициална и затова приблизително е ясно с какъв процент се занижават офертните стойности, тъй като пазарът е разработен и се знае как се обявят офертните стойности и в последствие се намаляват. За целите на оценяването се намаляват тези офертни стойности, за да са по-близки до предполагаемата реална цена, на която се сключват сделките. Този процент варира в времето. Когато пазара върви нагоре процентите на занижаване на цените са много малки, какъвто беше случая 2007 г. и 2008 г. При една стагнация на пазара какъвто е конкретния случай, занижаването е по-голямо. Стагнация при по-голямо предлагане на недвижими имоти от реализирани сделки.

Адв. Г. към Вещото лице: По какъв начин са съобразени продаваемите идеални части от процесните недвижими имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В общата редукция на цените е съобразено и това, че се касае за идеални части от недвижими имоти. Макар и големи дялове, в единият случай е почти целият имот – 94 %, това е имота в „М. ливади“, така че в самият коефициент е съобразено продажбата на идеални части. Коефициентите не са преценявани отделно. За редукция на идеални части се смята много малко. Търсенето и предлагането в зависимост от общите условия е главното. В случая става въпрос за висок процент идеални части.

Адв. Г. към Вещото лице: Каква е причината идеалните части да намаляват и редуцират цената на имотите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото се предполага едно предоговаряне с още един съсобственик,

където в повечето случаи не е голям проблем, тъй като всички искат да строят. В случая не е имало предварително съгласие със съсобственик.

Адв. Г. към Вещото лице: Каква е разликата като причина за намаляване на цената, ако идеалните масти са много малък процент или ако са много голям процент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ако става въпрос за много малък процент идеални части, това значи че собственикът на малкият процент няма да има решаващ глас при управлението на съсобствения имот.

Адв. Г.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме допълнението.

ЮРК. К.: Първият ми въпрос е по т. 2.1 от допълнителното заключение, 12 % е печалбата, която е взета по вторият метод. Следващите още 10 % как са изчислени?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Допълнително начислените 10% са сметнати в самата таблица – те са в отделните информационни проекти към всеки един от имотите. Този процент е заложен в таблицата по инвестиционният метод съставляващ приложение към основното заключение, и по-конкретно Приложение №1, т.Б и за другите имоти Приложение № 2, а 12 % са заложи в самия информационен източник, който се ползва. Това е по справочника на цените в строителството и това е печалбата на строителя, а не на инвеститора, която влиза в себестойността.

ЮРК. К.: От допълнителното заключение т. 2.2. не считате ли, че последните години цените на имотите скачат и не може да се говори за стегнация.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Продължава да има стегнеция относно парцелите за строителство. 2016 г-2017 г. особено на парцелите с такава локация. По принцип „М. ливади“ е интересен имот и там има повишения, но точната локация на [улица], която няма никаква инфраструктура, там продължават да се оферират голямо количество имоти, но не се проявява интерес. Причината е инфраструктурата, няма път, няма канализация, няма ток, няма вода в близост, и там в близост има изоставени строежи, които са започнати 2010 г. -2011 г. и в момента продължават да са изоставени. Общо пазарът се раздвижва. На места има голямо раздвижване, но всичко се анализира съвсем локално за конкретния случай.

ЮРК. К.: Нямам други въпроси към вещото лице. Да се приема заключението.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приема заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА днес изслушаното основно и допълнително заключение по съдебно-техническата оценителна експертиза изготвена от арх. Г. Г.. На същото да се изплати възнаграждение в размер на внесенния депозит, за което се издаде РКО за сумата от 500 лева.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм справка-декларация. Няма изменение към нея.

Адв. Г.: Във връзка с намаленият коефициент по т.2.2. на редукция в допълнителното заключение, във връзка с идеалните части считам, че е малко процента, с който е дадена редукцията. Искам вещото лице да разграничи редукцията на коефициентите по т.2.2 при продажба на 100% идеални части от имота, и при продажба на конкретните идеални части. Единият имот има 10 % идеални части, които са на трето лице, а другият има 6 % идеални части. Моля вещото лице изрично да посочи каква би била редукцията при 100% продажба на имота и при 90% и при 94% и да посочи коефициентите на редукция.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Възможно е да бъде направено това. Ще напиша подробни данни

за редукцията на цените към 2016 г. и 2017 г.

ЮРК. К.. Вещото лице моля да съобрази, че интересите на съсобствениците на малките дялове са идентични с тези на големите дялове и те са общи да се продаде на висока по-изгодна цена.

ПРОКУРОРЪТ: Не възразявам.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ

ДОПУСКА допълнение към задачата на вещото лице като същото посочи конкретните коефициенти на редукция на пазарните цени по т. 2.2 от допълнителното заключение разграничени при 100% продажба на имота, при 90% и при 94% коефициентите на редукция.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение на вещото лице 100 лева за допълнителното заключение вносими в 7-дневен срок от жалбоподателя.

ОПРЕДЕЛЯ 7-дневен срок преди следващото съдебно заседание да представи заключението.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 20.07.2020 г. от 11,30 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,25 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: