

Протокол

гр. София, 10.03.2025 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 12
състав**, в публично заседание на 10.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Наталия Ангелова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **4141** по описа за **2024** 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,
ПРИ ИЗРИЧНОТО СЪГЛАСИЕ НА СТРАНИТЕ, на именно повикване в 10:55 ч.
се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ХЕЛИТРАНС“ АД, редовно уведомен, представлява се от
адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОРЪТ НА ДИРЕКЦИЯ „ОБЖАЛВАНЕ И
ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА“, редовно уведомен, представлява се от
юрк. А., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – ахр. Г. Г., редовно уведомена, явява се 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.**

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на ВЛ. Да се изслуша
заклучението.

СЪДЪТ пристъпва към снемане самоличност на ВЛ:

Г. П. Г. – 67 г., български гражданин, неосъждана, без родство със страните и
заинтересованост от изхода на делото.

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

заклучение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТЕ.

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

АДВ. Д.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

ЮРК. А.: Методът на увеличената стойност дали е приложен при изчисленията?

ВЛ Г.: Да, приложен е. Ние - оценителите го наричаме „разходен метод“ - където се калкулират разходите за изграждане и се начислява печалбата.

ЮРК. А.: Не виждам разхода по изграждане - себестойност на СМР, които са взети от строителя.

ВЛ Г.: Методът е приложен по общовалидните към тази дата средно статистически строителни цени, които са обнародвани. Не съм правила конкретен анализ за конкретния обект, нямам количествена сметка.

ЮРК. А.: На стр. 7 от заключението: при стойността на изграждане са определени разходи към месец 8-ми 2022 г., но строежът кога е стартирал? И, не е ли редно към този момент да се определят разходите? Защото към август 2022 г. е сключването на предварителния договор и към този момент са определени разходи за материали, изпълнение и т.н. Логично е да се предположи, че преди това са изпълнени някакви дейности, закупувани материали, имало е извършени работи, разходи, вложени са ресурси. Въпросът ми е: Кога е започнал строежа и към момента на започване на същия дали има подобни данни?

ВЛ Г.: С. по датата на разрешението за строеж, която е 27.04.2016 г., се предполага, че строежът е започнал 2016 г. В относително дългия период на строителство на такива сгради, ако се смятат номиналните разходи, те са с натрупване, могат с информация със закупени материали, платен труд, материализация и т.н. При този процес е възможно да бъде изследван, но на мен задачата ми не е това.

ЮРК. А.: Задачата е да се определи стойността на конкретния имот, конкретно вложените материали, ако това премем, че е метода, а не принципно по строителни.

ВЛ Г.: Аз съм използвала средни експертни цени към момента, който е постановен за установяване на оценка.

ЮРК. А.: Във връзка с приложения сравнителен метод, касаещ продажбата на процесния апартамент, на стр. 8 е записано, че първо са прегледани офертни данни и след това е прегледана „достъпната, макар и неофициална информация“, а защо неофициална, след като има официална такава?

ВЛ Г.: Агенцията по вписванията между физически лица когато не са ангажирани банки с кредити, и между фирми, се обявяват на данъчни цени. Ползвала съм данни и от там, но пак се мъчим, четейки тези нотариални актове, да достигнем каква ще да е била реалната цена на тази сделка. В някои актове се описват неустойки, в други юридически фигури, за да може да се защити продажната. Този анализ първо е много трудоемък и второ - не ни води. Това, което аз казвам „неофициална информация“, това при контакти с посреднически фирми. Тоест, едно е кое са обявили, друго е като им се зададе въпрос реална сделка имат ли, те без да индивидуализират сделката само казват горе-долу може би в кой блок, но без да предоставят документ за собственост, дават адекватна информация на какви ценови нива са продажбите. Информацията в Агенцията по вписванията, във връзка вписването на данъчните оценки като продажни цени изкривява пазара, но не винаги. Понякога могат да се съберат няколко

сделки, за които има адекватна информация, но друг път - не. В конкретния случай мисля, че това е съвсем близо до истината.

ЮРК. А.: В заключението казвате, че сте ползвали данни по отношение на описанието на апартамента, дадени от жалбоподателя. Имате ли представа към изповядване на нотариалния акт в какъв вид е бил апартамента?

ВЛ Г.: Това ми е дадено като устна информация, включително ми е предоставен и снимков материал. Към нотариалния акт – не, но към момента на предварителния договор – така ми е казано, че такова е било.

ЮРК. А.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на ВЛ. На същото да се изплати възнаграждение в размер на внесен депозит, за което се издаде РКО за 800 лв.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ СЧИТА делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. Д.: Моля да уважите жалбата по изложените в същата аргументи. В днешното съдебно заседание успяхме да се убедим в достоверността и пълнотата на експертизата, която вещото лице защити и приехме днес. От същата по несъмнен начин установихме, че пазарната стойност на недвижимия имот е в размер на 195 220 лв, с включено ДДС, което вещото лице каза, че е много, много близо до реалната. Видно от покупно- продажната цена, на която е изповядана сделката по нотариален акт, сумата е 195 333 лв., без ДДС. Тоест, можем да заключим, че стойността, на която е изповядана сделката е приблизително с 20 % по-ниска отколкото вещото лице дава като справедлива пазарна стойност на недвижимия имот. Ето защо, моля да уважите жалбата като отмените обжалвания РА. Претендирам разноски.

ЮРК. А.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Моля да потвърдите обжалвания РА. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ 7-дневен срок за писмени бележки на страните и

ПРИКЛЮЧВА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:08 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

