

Протокол

№

гр. София, 20.09.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 63 състав,
в публично заседание на 20.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитрина Петрова

при участието на секретаря Валентина Христова и при участието на прокурора Десислава Кайнакчиева, като разгледа дело номер **3670** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

4

На именното повикване в 14:42 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ "ЕДЕЛВАЙС-3 БОЯНА" ЕООД представлявано от УПРАВИТЕЛЯ Х. Г. Ч., редовно призован, се представлява от адв. Й., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИК ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ "ОБЖАЛВАНЕ И ДАНЪЧНО - ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА" (ДОДОП) - ПРИ ЦУ НА НАП С., редовно призован, се представлява от юрисконсулт А., с пълномощно по делото.

За Софийска градска прокуратура, се явява прокурор Десислава Кайнакчиева.

Явява се вещото лице Й. П. Д.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

Прокурор К.: Да се даде ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА, че същото е отложено за изготвяне и изслушване на СТЕ.

ДОКЛАДВА заключение на СТЕ, депозирано 12.09.2023 г. в законоустановения рок.

СТРАНИТЕ (поотделно): Запознат съм със заключението. Да се изслуша.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на заключението на СТЕ.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Й. П. Д. – 49 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл.291 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице Д.: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Адв. Й.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

Юрисконсулт А.: Как са образувани средните стойности? Дали се прави сбор и се дели на четири, или средната е между най-ниската и най-високата?

Вещото лице Д.: В конкретния случай между минималната и максималната цена съм определяла стойностите, а не като средно аритметична на четирите сделки, доколкото задачата ми е да определя дали пазарната цена попада в конкретен диапазон, а не да определям средна аритметична стойност.

Юрисконсулт А. Какво включва понятието РЗП?

Вещото лице Д.: РЗП е площта, която е над земята – застроената площ на обекта плюс общите части. Идеалната част от общите части влиза в РЗП.

Юрисконсулт А.: По отношение на гаражите, на стр. 28 от заключението е посочено, че няма корекционен коефициент, а на стр. 31 е посочено, че се прилагат корекции.

Вещото лице Д.: Това е първата задача, по която избирам съпоставими сделки. При следващата стъпка в анализа при необходимост се прилага корекция. Това не е същата сделка, а съпоставима и ако има различия, тогава съгласно Наредбата прилагам корекции. Изрично съм посочила, че за гаражите не са извършвани корекции.

Юрисконсулт А.: За мен това е противоречие.

Вещото лице Д.: Това е редът на анализа. За съпоставими сделки се избират имоти, които през анализ могат да се моделират стойностите, за да станат съпоставими. В анализа първата стъпка е да избера съпоставимите сделки. В задача 1 съм посочила всички, за които, след като пиша, че са съпоставими и за различията се прилагат корекции. Впоследствие в анализа се установява, че избирайки да работя с брой на гаражно място стойност на гараж с РЗП и с крайна цена, т.е. аз съм направила необходимите корекции за съпоставимост, не са нужни други.

Юрисконсулт А.: Относно корекциите спрямо апартаментите – когато един обект се намира в затворен комплекс неговата цена би ли следвало да е по-висока, или би следвало да е по-ниска?

Вещото лице Д.: При равна площ на апартаментите, при равно местонахождение, при съседство на два парцела - единият от 13 дка, а другия от 500 кв. м строителят използва едни и същи средства за механизация, но продукцията излиза различно. От малкия парцел – малък обект. В обекти на огромни площи се говори за по-уедрени цени. В големия комплекс се говори за по-уедрени цени и там говорим за етап, който не е завършен. Не се продава жилище годно да се нанесат в него да живеят. Говори се за етап на незавършен проект. Необходими са различни дейности да се завършат.

Юрисконсулт А.: Един имот при равни други условия къде би бил по-скъп в затворен тип или в обикновена кооперация срещу комплекса . В ревизионната експертиза е дадено увеличение с 1.10, те. Г-жа Р. дава, че е нормално да е оценен на по-висока стойност имот в затворен комплекс. Питам за вашето мнение.

Вещото лице Д.: Предходната колежка, която е правила експертизата е достигнала до изкуствено увеличени стойности, поради техническата грешка, че се работи със ЗП и стойността на обекта, когато се раздели на ЗП се получава по-висока единична цена.

Втората грешка е, че казва че са без ДДС, което качва с още едни 20 процента. Когато се прави при равни други условия на обекта от оценителската практика се махат 10 процента, защото той се обзавежда с дългогодишен договор с висока годишна такса.

По ОУП парцелът не може да бъде застроен по друг начин. Аналозите се намират в уличка, къщичка, дворче, затворен комплекс с плътно застрояване. Този обект е обединил парцели и попада в озеленяваща зона, която му дава много нисък процент за застрояване. Чрез това, че имотът е в денивелация се получава едно ниво, което спомага да се балансира тази цена, едно ниво под земята, което ние не го виждаме.

Юрисконсулт А.: При коефициенти 7 и 8 считате ли, че има припокриване?

Вещото лице Д.: Те затова са по 5 процента минимум. Годината на завършване влияе, защото имаме аналози, които са от 2012 година. Сделките и НА не означава, че това е година на строителство. Този аналог, който колежката е използвала, никъде не е коригиран, че е обзаведен, че всички сгради са обитаеми. През 2018 г. в „Еделвайс“ в сграда А се купуват имоти, които изчакват завършването на строителните дейности на сграда Б, В, Г и чак 2022 г. текат строителните дейности на сграда Д, което не означава, че обектите са завършени. Тепърва се очаква акт 16.

Юрисконсулт А.: Пета корекция сте записали че допълва корекция едно.

Вещото лице Д.: Обикновено корекциите са 10 процента, защото в тях се включват тези ефекти на обитаемото жилище.

Юрисконсулт А. Вещото лице опитало ли се е да потърси други аналози?

Вещото лице Д.: Да. Работила съм по НА от другия оценител, както и от Р. и с правени анализи. За да може да се отговори на една стойност на обект, а не комплексна сделка, издирвала съм и в Имотен регистър и в повечето случаи се вписва обща цена и за двете. Имам аналогична сделка и за гараж, и за имота и за жилище и съм ги посочи като допълнителен аналог.

Юрисконсулт А.: Защо правим корекция на цени на еднро?

Вещото лице Д.: На всяко приложена сделка аз съм издирила още по-предходен НА. Това е втора ръка и се вдига вече на пазарни нива. Не е една незавършена продукция, а се котира на пазарни нива и сделките са неконтролируеми. Колежката не е намирал в района тристайни, които да отговарят по площ на тези. Този строител с 13 дка парцел успява да докара тристаен от 140 кв. м, нещо което не е типично на пазара.

Юрисконсулт А.: Запозната ли сте със сделки на самото ревизирано лице за други апартаменти със същата квадратура на какви цени са?

Вещото лице Д.: Гледала съм цяла сграда, А гледала съм и апартамент в сграда Б. Цените, които виждаме на НА са сечение преди Акт 14, Акт 15, Акт. 16. Нямаме една редица и в тази редица трябва да допуснем всички тези апартаменти.

Юрисконсулт А. Оспорвам експертизата. Моля да не се приема.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на изготвената СТЕ от 13.09.2023 г.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице съобразно представена справка-декларация в размер на 2790 (две хиляди седемстотин и деветдесет) лева, от които

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на вещото лице в размер на 350 (триста и петдесет) лева по внесения депозит. **ИЗДАДЕ** се РКО за сумата.

Задължава жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да внесе сумата 2440,00 (две хиляди четиристотин и четиридесет) лева, разлика до окончателно определеното

възнаграждение за вещо лице.

Юрисконсулт А.:

Моля да допуснете допълнителна задача, която да ползва като съпоставими сделки, които са извършени от ревизираното лице в същия имот, а именно апартаменти 17, 15, 25, 23, 13, 16 и 6. и да отговори на въпросите които са поставени. Моля да се допълни на стр. 32 в средата на редицата при гаражите пише 9839 евро за брой и не е посочена средна цена на кв. метър. Да се допълни експертизата като се посочи средна цена.

Адв. Й.: Възраждавам Съдът разполага с 4 експертизи.

Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА допълнителна експертиза със задача: Вещото лице, като ползва като съпоставими сделки, които са извършени от ревизираното лице в същия имот, а именно апартаменти 17, 15, 25, 23, 13, 16 и 6. и да отговори на въпросите, които са поставени. Моля да се допълни на стр. 32 в средата на редицата при гаражите пише 9839 евро за брой и не е посочена средна цена на кв. метър. Да се допълни експертизата като се посочи средна цена.

Определя първоначален депозит в размер на 800 (осемстотин) лева, вносим от ответника в 7-дневен срок от днес.

Вещото лице да започне работа след представяне на доказателства за внесения депозит.

Отлага делото с насрочване в закрито заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:13 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: