

Протокол

№

гр. София, 09.10.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 17 състав,
в публично заседание на 09.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Искра Гърбелова

при участието на секретаря Грета Грозданова, като разгледа дело номер **3012** по описа за **2023** 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, на именно повикване в 14.45 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Е. Я. Д., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Директорът на дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ - С. при ЦУ на НАП, редовно уведомен, не се явява, представлява се от юрк. М., с пълномощно по делото.

За СГП не се явява прокурор.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Й. И. П., редовно призовано, 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, че същото е отложено за събиране на доказателства.

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице по съдебно-оценителна експертиза от 29.09.2023 г., постъпило в срока по чл. 199 от ГПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме искания за отвод на ВЛ. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ пристъпва към снемане самоличност на вещото лице Й. И. П.: 45 г., български

гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно, точно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението.

Вещото лице Й. И. П., разпитан, каза: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

На въпроси на адв. Д., вещото лице, разпитан, каза: Данните за използваните пазарни аналози взех от имот.бг. /сайт за продажби/. Методът на пазарните аналози е най-точния метод за определяне на пазарната стойност. Базира се на оферти, които се съпоставят с аналога и се коригират с коефициенти за постигане на максимално точна цена, на която може да се сключи сделката. Аналозите, които съм взел от имот.бг. са към датата на експертизата. Целта на задачата е дисконтирана стойността с процента на инфлация, който е взет от НСИ за последно публикуван период, който е месец назад и към датата, на която е поставена задачата.

Адв. Д. – Няма други въпроси към вещото лице.

Юрк. М. – Нямам въпроси към вещото лице. Считаю, че спорът е правен, поради което намирам експертизата за неотнoсима.

Адв. Д. – Възразявам да се приеме експертизата, тъй като в ДОПК изрично са регламентирани методите, по които се определя пазарната оценка за данъчни цели, какъвто е и конкретния случай. Методът на пазарните аналози не е включен сред тях, а там може би като най-близък метод е приет метода на сравнимите неконтролируеми цени, уреден в Наредба №Н-9/2006 г., която определя реда и начина, по който се формират пазарните цени за данъчни цели е вписано изрично, че при него трябва да се използват реални цени от реални сделки, а не цени от сайтове и оферти. Считаю, че експертизата не е съобразена с методите по ДОПК, и моля да бъде назначена повторна такава, защото същата е неточна и необоснована, като не са използвани методите по Наредба №Н-9/2006 г.

Юрк. М. - Считаю експертизата за неотнoсима към спора.

Вещото лице: Методът, който съм използвал е метод на пазарните аналози и сравнимите, едно и също е. Използват се сделки към сегашна дата, които се дисконтират назад във времето.

Юрк. М. - Пазарната стойност на имота към момента е ирелевантен. Жалбоподателката не е платила за този имот. Тя го е получила с договор за издръжка и гледане, а не срещу финансова стойност. По искането за допускане на допълнителна експертиза предоставям на съда.

Адв. Д. – Считаю, че в нашият случай през 2018 г., при продажбата на имота имаме конкретен пазарен аналог на същия имот продаден на пазарна цена, това не се оспорва при ревизията, защото тя е такава, каквато е в нотариалния акт. Смятам, че тази ясна информация трябва да се използва като база за определяне на пазарната цена през 2015 г., защото разликата е три години. Цената през 2018 г. е реална пазарна цена на абсолютно същия имот за който искаме да се определя пазарна цена. Търсенето на аналози от 2023 г. от сайт, смятам, че в конкретния случай не е най-доброто решение за определяне на пазарната цена. Ние си имаме ясен аналог от 2018 г.

Вещото лице: В България е ясно, че всички сделките не се изповядват на реалната стойност, манипулира се. От база данъчната оценка имота може да е продаден на каквато си искат цена. Върху това нещо няма контрол.

Адв. Д. - Пазарната стойност на продажбата не се оспорва и е неоспорима.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице Й. И. П.. На същото да се изплати възнаграждение в размер на внесеня депозит, за което се издаде РКО за 500,00 лв.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице 1200лв., съгласно представена справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес да довнесе сумата от 700,00 лв., допълнителен депозит за вещото лице.

След постъпване на документ на вещото лице да се издаде РКО за сумата от 700,00 лв.

С оглед изявлението на процесуалния представител на жалбоподателя, че така изготвеното заключение е необосновано и не е съобразено с изрично изброените методи в ДОПК за определяне на пазарна стойност на имота СЪДЪТ счита, че следва да допусне допълнителна експертиза, която да определи пазарната стойност на процесния недвижим имот, като се съобрази с изчерпателно изброените методи по ДОПК - §1, т. 10 от ДР на ДОПК, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА изслушване на ПОВТОРНА съдебно-оценителна експертиза със задача, която да определи пазарната стойност на процесния недвижим имот като се съобрази с изчерпателно изброените методи по §1, т. 10 от ДР разпоредби на ДОПК.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за изготвяне на заключението в размер на 500,00 лв., вносими от жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес.

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. П., 0888 593 954.

Вещото лице да се уведоми СЛЕД внасяне на депозита.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 04.12.2023 година от 15.15 ч., за която дата и час страните са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.05 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: