

Протокол

№

гр. София, 11.04.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 3 състав,
в публично заседание на 11.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ива Кечева

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **4102** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 15.26 ч. се явиха:

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

ОТВЕТНИКЪТ – директор на дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" - при Централно управление на Национална агенция по приходите – С., редовно уведомен, представлява се от юрк. А., с пълномощно от днес.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ Р. С. К., редовно уведомен.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА представена на 14.03.2022 г. коригирана СОЕ, изготвена от вещото лице К..

Вещото лице К. е със снета по делото самоличност.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм заключение в срок, което поддържам.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: На стр. 5 от експертизата са описанията на аналозите. В обстоятелствената част изключват част от сделките, а след това същите фигурират в

тази таблица на стр. 5 и стр. 6. Те взети ли са предвид при изчисляването на сумата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, някои от тях са с намалена тежест. Две или три сделки са отчетени като една и не са включени в експертизата. Изчисленията са направени съобразно обяснението, което е в констативната част на експертизата. Посочените сделки не са включени на стр. 5.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Искам да попитам за сделка с идентификатор 2.41 на стр. 6, втората от горе надолу.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези три имота 41, 36 и 24 не са включени. Описвам ги, за да не преписвам подробностите по сделката.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: По отношение на паркоместата има ли такава таблица? Как са получени средните стойности на паркоместата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Там няма корекция. Стойностите са дадени подробно в предишната таблица и не са променени. На стр. 11 от основната експертиза е изчислението за паркоместата. В тази таблица са посочени пазарните аналози.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Във връзка с използваните аналози, при изчисляване и виждане на аналозите, се оказва, че са на данъчна оценка. Става дума за аналог с идентификатор 68134.4083.112.2.2 и следващият аналог, те всички са на данъчна оценка, с изключение на три аналога. В тази връзка не се ли прилага същото правило, както за апартаментите, които сте използвали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм прилагал аналозите като критерии затова, че са изпълнявани на данъчна оценка. Повечето сделки за сходни имоти бяха на подобни цени. Като причини за изключване на някои от сделките съм описал какви са и те не са, че са на данъчна оценка, а, че са значително различни от другите в извадката. Когато се избират, сделките се отсяват така, че се премахват стърчащите от статистиката стойности. Условно казано, тези, които се различават твърде много от извадката. Има само една стойност, която се различава твърде много и това е тази, която не е на данъчна оценка. Това, че са близки, не е причина да ги изключим. Когато има 20 имота, от които 18 са на много висока цена, а другите са на данъчна оценка на много по-ниска цена, тогава има смисъл да се извадят. Тези стойности на аналозите извличам от нотариалните актове и не съм сравнявал с данъчната оценка. Не си спомням какво пише точно в нотариалните актове. Обърнал съм внимание на това, че са различни, но не съм предприел корекция за изключване на тези пазарни аналози от извадката, тъй като болшинството от сделките са на такива стойности. Ако те бяха по-малко или единични, тогава има основание да се изключат като непазарни, но в случая нямам причина да ги махна, защото повечето сделки са изповядани на подобни стойности, на близки до данъчната оценка. Ако има техническа грешка съм склонен да я коригирам.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Има коригиращи коефициенти, които сте използвал. Предвид това, че аналозите, които сте използвал имат тераси и използвате коефициент за тераси, това не е ли два пъти един и същ коефициент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Коефициентът е въведен заради това, че оценяваните обекти имат значително по-големи тераси спрямо средно приетото понятие за тераса, поради което съм използвал коригиращ коефициент. Не е извършена корекция два пъти, тъй като корекцията, която съм направил, е заради това, че оценяваните имоти имат значително по-големи тераси от средните. Наясно съм, че всеки апартамент има тераса. Площта от терасата при всички случаи не е повече от 50 %. Да кажем, че един обикновен апартамент има 10 % тераса. На стр. 6 от коригираната експертиза, заради това, че

повече от половината площ на В. студио 4 е тераса, съм направил корекция от 11 %.
ВЪПРОС НА ЮРК. А.: Правилно ли разбирам, че за В. студио 4 - 111.16 е площта, а терасата му е 135.35?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Точно така, терасата е по-голяма от самото студио, затова съм направил такава корекция от 11 %. А за ателие 2 понеже терасата е само 76 квадрата, съм направил 6,4 % корекция.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: В тези 6,4 % и 11 % включва ли се и средният процент, който е обичаен за такъв вид апартаменти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Точно така. Ако беше просто механично само на застроена площ, то тогава най-вероятно този процент щеше да бъде значително по-голям. Отразил съм това, че всеки жилищен имот има тераса. Това е процентът корекция, който аз съм преценил и съм приложил спрямо конкретните обстоятелства, както съм преценил.

АДВ. А.: Моля да се приеме експертизата в частта, в която са направени изчисленията за ателие 2 и В. студио 4. По отношение на експертизата в частта за паркоместата я оспорвам, като считам, че същата не отразява пазарна оценка, тъй като при преглед на нотариалните актове и отразеното в експертизата установих, че това са данъчните оценки на паркоместата. Моля да допуснете допълнителна задача на вещото лице, което да даде оценка на паркоместата по офертни стойности, също така и пазарна цена по офертни стойности за В. студио 4 и за ателие 2, тъй като в оценката са използвани коефициенти, които не кореспондират с начина на оценка на пазарни аналози. Това е с оглед обстоятелството, при защитата да установя, че сделката, направена между моя доверител и трето лице е направена на базата на пазарен принцип. Паркоместата са крайно занижени като стойност.

ЮРК. А.: Нямам въпроси. Заключение е обективно и моля да се приеме. Възраждам да се прави допълнителна експертиза по офертни цени, тъй като е в разрез с наредбата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изготвените СОЕ, изслушани в днешното съдебно заседание, а именно основна СОЕ, представена на 20.05.2021 г., допълнителна СОЕ от 01.10.2020 г., както и коригирана СОЕ от 14.03.2022 г.

По изложените възражения от адв. А. в днешното съдебно заседание, както и в хода на съдебното производство, съдът ще се произнесе с крайния съдебен акт по делото.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 600 лв., изцяло внесени от жалбоподателя, за която сума на вещото лице се издаде РКО.

Във връзка с формулираното в днешното съдебно заседание доказателствено искане от адв. А. за допускане на допълнителна експертиза, ПРЕДОСТАВЯ възможност на жалбоподателя, чрез процесуалния му представител в 10-дневен срок, считано от днес, с писмено заявление, с препис за ответника, да формулира конкретно искането си за допускане на допълнителна експертиза, в това число чрез точно формулирани задачи, като изрично страната да посочи дали желае допускането на допълнителна или тройна СОЕ.

След получаване на заявлението и изслушване становището на ответника, съдът ще се произнесе по искането.

За събиране на допълнителни доказателства.

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 13.06.2022 г. от 14.30 ч., за когато страните уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.57 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: