

Протокол

№

гр. София, 29.10.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 6 състав,
в публично заседание на 29.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Бороджиева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **6531** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 10.00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ КАМЕННИ ФРАКЦИИ ЕООД – редовно призован се представлява от адв. Д. с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ ДИРЕКТОРЪТ НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП ПРИЦУ НА НАП СОФИЯ - редовно призован, представлява се от юрк. П., с представено пълномощно от днес.

СГП – не изпраща представител.

ВЕЩО ЛИЦЕ Д. Д. Д. - уведомен за съдебно заседание на 16.10.2024г. – не се явява.

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

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА, че делото е върнато от ВАС за ново разглеждане. ДОКЛАДВА жалба на „Каменни фракции“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от И. Е. Г., чрез процесуалния представител адв. Б. К. против Ревизионен акт № Р-22221521003391-091-001/21.03.2022 г., издаден от органи по приходите при ТД на НАП София. Соченото АНД № 6531/2024 г. е образувано след отмяна и връщане за ново разглеждане, с дадени указания при новото разглеждане да се възложи задача на вещо лице.

Това е сторено с разпореждане на съда.

ДОКЛАДВА административната преписка

ДОКЛАДВА констатира че е постъпила съдебно-оценителна експертиза на 11.10.2024г. – не се явява вещото лице, поради което не е възможно днес да се разгледа постъпилата СОЕ.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – запознати сме с експертизата. Същото би следвало да

отговори на няколко въпроса.

Адв. Д. – вещото лице е ползвал само един метод, а би следвало да се използват различни методи.

Юрк. П. – приложена е наредбата, експертизата отговаря на наредбата.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ИЗИСКВА обяснения от вещото лице защо не се явява днес и става причина за отлагане на делото. Предупреждава вещото лице, че ще му бъде наложена глоба, в случай, че не представи основателно обяснение за неявяването си днес.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Няма да сочим нови доказателства.

В залата се явява вещото лице Д. Д., и заявява, че предвид смяната на състава има обръкване, с оглед на което е закъснял за съдебното заседание.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице.

Д. Д. Д. с адрес посочен в експертизата, неосъждан, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя – какви са методите за определяне на пазарните цени, които да се използват при изготвяне на СОЕ. Има ли други методи за определяне на пазарната стойност на имотите

Вещо лице – има такива методи, но тъй като експертизата е изготвена по Наредба №Н9 - там са посочени методите за оценка и те са 5 броя, но метода на сравнимите неконтролирани цени, предвид отдалечеността, е единствения възможен, който може да ползваме. Използвал съм пазарни анализи за реално извършени сделки.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя:

Вещото лице – имотът е в с Железница. Подобни сделки са приложени и те са в [населено място]. Тъй като наредбата, както се иска да направя оценка изисква реално извършени сделки, и от Агенция по вписванията и справките са за такива сделки в [населено място], което не мога да променя. Не намирам такива реални сделки за [населено място] за този период и затова вземам в [населено място], като ползвам съответни корекционни коефициенти в тази връзка.

Адв. Д. – има метод, който се използва при такъв тип експертиза на инвестиционна стойност имотите, на придобивна стойност на имотите. Тук се касае за имоти, представляващи ливади, доста поотдалечени от София в сравнение с Бистрица. Не е ясно дали ще бъдат урбанизирани, заселвани.

Вещо лице – ползвал съм корекционен коефициент.

Адв. Д. - Дали има значение при определяне на пазарната стойност на имот, когато в обща сделка са прехвърлени 9 имота закуп - има ли значение за стойността на съответния имот, при положение, че са на различни места имотите.

Вещото лице - недвижимите имоти не са стока като например строителен материал, за която да се прави отстъпка за количество, както в търговията. Решаването на проблема за продавача, че ще реализира продажбата закуп на тези имоти, може да доведе до някаква отстъпка от цената. В моята оценителската ми практика, когато се търгува повече от един имот, практиката е отстъпката да е около 10% от пазарната

стойност, която е обявена и която отстъпка аз не съм приложил – т.е. от средната, която съм изчислил, заедно с корекционния коефициент – от нея още 10% би било стандартно.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя – относно посоченото в Таблица 7 - коефициент готовност за застрояване 1 - какво значи коефициент 1, каква е скалата.

Вещото лице – това значи, че имота, който сравняваме с процесния имот, предмет на продажба е със същата характеристика – това е по отношение на готовността на застрояване. Първият коефициент местоположение е 0,7 защото е в [населено място]. Това е 30% по-надолу от цената на имота, който е бил в [населено място] – 0.7 означава, че с 30 % съм намалил пазарната стойност на имота в [населено място] спрямо този в [населено място]. Имотите в [населено място] са ниви, без ток нито вода има. В [населено място] има ток. Намалявам с 50 % стойността на имота и това е моя преценка, която се основава на практиката и на коректните показатели.

Давам пример за имота в Таблица 7 – един от пазарните аналози - имота на [улица], струвал 362219лв.; прилагам корекционен коефициенти - коригираната стойност е 67,08лв./кв.м. На [улица] началната стойност, от която започваме е 782лв. - коригирам на 67.08лв. и така за трите имота.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя - въз основа на какво се изчислява.

Вещото лице - извършвам затова корекции.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя:

Вещото лице – на въпроса защо взел съм имот на Цариградско шосе – отговарям, че има имоти и извън [населено място]. Този пазарен аналог е сравнение за друг имот, който е в тази група. Тези пазарни аналози съответстват на имота, с който се сравнява. Тези за Железница, за които говорих, те касаят сравнението с имота в Бистрица. Имотът на Цариградско шосе е пазарен аналог на друг имот от групата. Очертаните в синьо имоти, които сравнявам, а в жълто – са имоти от кадастъра. В синьо е пазарният аналог, а в жълто е каквото пише в кадастъра за него.

Адв. Д. – моля да се изясни тези коефициенти въз основа на какво се правят, защо е преценено, че е такъв коефициента.

СЪДЪТ указва на вещото лице да изготви обща СОЕ, като включи и първоначалната експертиза с направените в днешната СОЕ, която допълва с конкретен метод, вече приетата и даде пояснения на сравняваните имоти - пазарния аналог и този за когото се прилага пазарния аналог, и поясни защо прилага съответните корекционни коефициенти, дадени в колоните на таблицата за имотите.

Вещото лице на база практиката, която посочи, че има - да посочи срещал ли е, има ли такава обичайна отстъпка, когато се продават няколко имота в група, за която спомена днес, след като даде тези корекционни коефициенти.

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ПРИЕМАНЕТО на експертизата за следващото съдебно заседание.

За събиране на доказателства

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 20.1.2025 година от 14,30 часа, за когато страните, СГП и вещо лице уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.27 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: