

Протокол

гр. София, 20.09.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 4 състав,
в публично заседание на 20.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ирина Кюртева

при участието на секретаря Росица Б Стоева, като разгледа дело номер **408** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК, на ~~именното~~ повикване в 10.00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - [фирма] - редовно призован, явява се лично и се представлява от адв.Е., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ "ОБЖАЛВАНЕ И ДАНЪЧНО - ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА" - ПРИ ЦУ НА НАП С. - редовно призован, се представлява от юрк.С., с пълномощно по делото.

Явява се вещо лице Д. В. Б..

Не се явява вещо лице П. Д. К..

Постъпила молба от вещо лице К., от 15.09.2022г., с която моли за допълнителен срок за представяне на заключението.

Страните/поотделно/ - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл.199 от ГПК заключение по допуснатата СТЕ - на 12.09.2022 г. Със заключението е представена справка-декларация за положения труд и е приложена декларация за наличие на конфликт или липса на интереси по

делото.

Съдът докладва на страните, че по представената-справка декларация от вещото лице Д. В. Б. е декларирано сума за положен труд от 894,60лв., при първоначален депозит от 300лв. Съдът следва да даде възможност на жалбоподателя да довнесе сумата от 594,60лв. по сметката на АССГ за вещи лица.

Адв. Е.: Ще внесем сумата в определен от съда срок.

Пристъпи се към изслушване на заключението по СТЕ.

Сне се самоличността на вещото лице:

Д. В. Б. на 44 г., български гражданин, без дела и родство със страните.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Представил съм заключение в срок, което поддържам.

Вещото лице на въпроси: При извършване на пазарна оценка се използват три основни метода. Методът, който съм използвал е най-подходящия метод за оценяване, а той е на сравними и контролирани цени, който е използван и в експертизата по ревизионното производство. Това е най- коректния метод, тъй като отразява аналози. Този метод е най-използвания в оценяването като цяло. В заключението съм посочил, че корекционните коефициенти са използвани правилно при изготвеното експертно заключение, като те се индивидуална преценка на всеки оценител. Няма никъде разписани какви коефициенти да се използват, това е по преценка на всеки един оценител. К. се определят на база на оценителя за конкретния имот, като единствения нормативен акт, който посочва някакви корекционни коефициенти, това е Наредба на Столична община за общинските жилища, които се оценяват. В К. на оценителите или в Наредбата, която се използва от НАП, няма нормативно определени корекционни коефициенти. Определянето на тези корекционни коефициенти се определя на база на опита и индивидуалното мнение на оценителя за конкретния имот. Извършил съм справка в Имотния регистър, като това ми отне един цял ден, за да мога да намеря аналог на имота, като единствено намерих един такъв за същия район, сделка от Частен Съдебен Изпълнител /ЧСИ /, но оценката за кв. м. беше в пъти по-ниска, като в практиката, когато имаме в пъти по-ниска оценка, такива аналози не се отчитат. Аналозите, които са използвани от вещо лице, в експертизата за НАП, са в района на оценяване, в близост до процесния имот, на отстояние от 200,300,500 метра, като само един е на по-голямо отстояние.

За да се потърсят и други аналози, това е свързано с много време, тъй като в регистъра дават томове и сам трябва да си търсиш това, което ти трябва.

На стр. 7 от експертизата, при изчисляване на цената при ревизионното производство, според мен има грешка. Използваните аналози са подбрани коректно, изведена е стойност за един кв. м. застроена площ. При извеждането на крайната стойност за процесните имоти, цената за кв. м. не е умножена по застроената площ, а е умножена по застроената площ и идеалните части. Има една застроена площ от 15-20%, която е включена допълнително и по този начин се увеличава крайната стойност, като считам, че не е правилно. Считам, че е некоректно да се включват и общите части (при аналозите). Има разлики за апартамент №8, като сумата е около 40 хиляди лева вповече, при гаражите разликата е пренебрежително малка, за

апартамента с индентификатор с последни цифри.. 27, разликата е около 30 хиляди лева вповече, при апартамент №6, разликата е около 40 хиляди лева вповече. Определените от мен цени са без общите части и смятам, че това е коректния начин. Искам да отбележа, че оценката касае продажбите от 2016г. и 2017г., а изготвената експертиза от мен е през 2022г. и какво е било състоянието на сградите към годината на продажба, не мога да кажа. В ревизионното производство е записано, че е извършен външен оглед на имотите, за състоянието няма коригиращи коефициенти. При определяне на крайната стойност в ревизионното производство е използвана цена на застроена площ и идеални части(взета от анализите), което не е редно. Страните/поотделно/ : Нямаме други въпроси към вещото лице.

По доказателствата, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА и прилага по делото заключението по СТЕ на вещо лице Б..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице Б., по представената справка –декларация 894,60лв.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателят в 5-дневен срок от днес да довнесе сумата от 594.60лв. по сметката на АССГ за вещи лица.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на вещото лице К. да изготви заключението за следващо съдебно заседание и го представи с срок.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 29.11.2022 г., от 10.00 часа, за която дата и час страните уведомени в съдебно заседание.

Да се уведоми вещото лице К. по ССЧЕ.

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

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: