

ПРОТОКОЛ

№ 461

гр. Варна, 15.03.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ, в публично заседание на девети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Нина Ив. И.

Сложи за разглеждане докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20213100100495 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 10:00 часа се явиха:

Ищецът **В. С. С.**, редовно призован, явява се лично и с адв. П. С., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответникът **Б. В. Г. и Е. С. Г.**, редовно призовани, не се явяват, представляват се от адв. В. С., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответницата **М. В. С.**, редовно призована, не се явява, представлява се от адв. И. И., редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Ответникът „**ЕЛ ЕС ЕМ**“ ООД, редовно призована, представлява се от адв. И. И., редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Вещото лице **Н. И. И.**, редовно призована, явява се.

Вещото лице **Р. Х. С.**, редовно призована, явява се.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

АДВ. С.: Моля да се даде ход на делото.

АДВ. С.: Моля да се даде ход на делото.

АДВ. И.: Моля да се даде ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Производството е отложено в предходно съдебно заседание за изслушване на вещото по СОЕ, след извършена корекция по заключението и

за изискване на информация от трето неучастващо лице; .

СЪДЪТ докладва постъпило писмо с **вх. № 366/09.01.2023 г.** от ТД на НАП – Варна, в отговор на писмо във връзка с изисквания ревизионния доклад и ревизионен акт, като уведомяват, че в хода на ревизията не са издавани протоколи.

Страните заявиха, че са запознати с писмото и не възразяват да се приеме по делото.

СЪДЪТ, по докладваното в днешно съдебно заседание писмо и предвид становищата на страните

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА по делото писмо с **вх. № 366/09.01.2023 г.** от ТД на НАП – Варна.

СЪДЪТ докладва постъпила молба с **вх. № 5919/07.03.2023 г.** от адв. С., с която във връзка с постъпилото писмо от ТД на НАП – Варна, прави искане да се изиска от ТД на НАП - Варна да представи заверен препис от ревизионния доклад от 25.10.2022 г. и ревизионен акт от 25.11.2022 г.

АДВ. С.: Поддържам депозираната молба.

АДВ. С.: Предоставям на съда.

АДВ. И.: Предоставям на съда.

СЪДЪТ намира, че следва да уважи искането на ищцовото страна да бъдат изискани от ТД на НАП – Варна Ревизионен доклад № Р-03000322000314-092-001/25.10.2022 г. и Ревизионен акт № Р-03000322000314-091-001/25.11.2022 г., като за целта допуска разкриване данъчно-осигурителна информация, на основание чл. 74, ал. 2, т.2 от ДОПК, като към писмото се приложи и препис от настоящия протокол, поради което и

О П Р Е Д Е Л И:

РАЗКРИВА данъчно-осигурителна информация, като **ИЗИСКВА** от ТД на НАП – Варна Ревизионен доклад № Р-03000322000314-092-001/25.10.2022 г. и Ревизионен акт № Р-03000322000314-091-001/25.11.2022 г., на основание чл. 74, ал. 2, т.2 от ДОПК, към писмото да се приложи и препис от протокола от днешно съдебно заседание.

СЪДЪТ докладва коригирана съдебно-оценителна експертиза, депозирана с **вх. № 5054/24.02.2023 г.**, в срока по чл.199 ГПК.

АДВ. С.: Не възразявам да бъде изслушано вещото лице.

АДВ. С.: Не възразявам да бъде изслушано вещото лице.

АДВ. И.: Не възразявам да бъде изслушано вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице по допуснатата съдебно-оценителна експертиза, със снета в предходно съдебно заседание самоличност на вещото лице:

В. Л. И.: Поддържам заключението.

В. Л. И. на въпроси на съда: В частта за определяне пазарната стойност на капитала, стойността на задължението е 27 000 лв., като това са само активите. На страница 18 от заключението задълженията фигурират в счетоводния баланс и от там ги извеждам. На страница 18 задълженията на търговското дружество са били към последния счетоводен баланс. Сумата от 27 000 лв. са от счетоводството на фирмата, но няма разбивка. Изглежда, че счетоводството е водено редовно, но не мога да кажа категорично.

В. Л. И. на въпроси на адв. И.: На страница 14, таблицата „Метод на сравнителните продажби“ на имотите в ЗПЗ, в таблицата съм включила справки от офертни цени към съответния период от списание „Варненски имоти“. Не съм търсила дали има действително извършени конкретни сделки.

На страница 13, таблица „Метод на капитализиране на дохода“ на имотите в ЗПЗ, нормата на капитализация е в зависимост от оценявания имот, тоест за жилище нормата е по-ниска, за промишлени имоти е друга. Тази норма по мое експертно виждане е за имоти, които съм оценявала във времето, и знам, че нормата на капитализация е между 7% и 9%. Има една норма на брутна възвръщаемост, която отразява годишните приходи от имота, изнесени към сравнителната стойност на този имот и тази брутна възвръщаемост с тези изчисления е 8.5%. Приела съм 1 пункт по-ниско от 8.5%. Тази брутна възвръщаемост е преди приспадане на разходите. След приспадане следва да бъде намалена от 8.5% да се получи коефициент 7.5 %, но зависи и от имота.

Международните оценителни стандарти към 2017 г. експлоатационния срок на сградите е според конструкцията на сградите. Едната сграда е с дървен под и дървена конструкция, което предполага нейната експлоатация да е по-малка във времето. По тази причина съм ги разбила така, защото сградите са различни и са строени по различно време.

На страница 21 от заключението, в таблицата „Крайна пазарна стойност“, дисконтирани „чисти парични потоци е 568 000 лв.“, а в предходното заключение е записано 395 000 лв., като уточнявам, че тази разлика идва от това, че в настоящото експертиза по-точно е сметнат коефициента на капитализация, тъй като си открий грешка при предходно изчисление. Към момента е правилно изчислено, тоест сумата е 568 000 лв.

В. Л. И. на въпроси на адв. С.: На страница 5, относно апартамента това дворно място не го видях в документа за собственост и не съм включила

дворното място в изчисленията си. Общите части са принадлежащи, но когато оценявам старо строителство ги сравнявам с имоти старо строителство, където няма включени общи части. При старото строителство се смята, че принадлежащите части са взети предвид в цената на имотите. Не съм прибавила прилежащата част от дворното място.

Избите са една по документа за собственост. Възможно е да е разделено избеното помещение. Нямам задължение да направя оглед на имота.

На страница 5, „Метод на приходите“, „Сравнителна таблица – наеми“ съм взела за аналози имоти със сходно местоположението и състояние, но площта е по-голяма. Наистина е най-ниската стойност за този имот, но кореспондира и с последната, тоест тук е взет аналог на едно претегляне.

Относно правото на ползване не съществува друга методика, която да е по-категорична от тази по чл. 23 от приложението към ЗМДТ. Това, което се ползва, е методика за срок. Правото на ползване за някакъв период отразява липсата на приходи за този период за новия собственик. Ако изчислим по начина, по който съм го изчислила, възможните приходи от имота за период 2018 г. за по-младия ползвател, долу горе излиза едно и също. Дали ще приложим методиката с този нормативен процент или ще приложим прихода стойност от наем, няма разлика, защото ще трябва да определя период, в който този имот ще се ползва. Използвам този коефициент, за да остойността по някакъв начин тези права. Нулева стойност не може да има. Не знам да има друга по-достоверна методика. Може да се използва приходния метод, пак периодът е нужен. Законодателят е казал 70 години минус днешна дата, а как аз да определя за колко време ще се ползва имота, не мога.

АДВ. С.: Методиката за ЗМТД е към данъчното облагане и се прилага спрямо данъчната оценка. В случаите на отношения между граждани има практика по чл. 290 от ГПК, според която оценката се извършва съгласно указанията на решение на ВКС, като пазарната цена бъде умножена с частното между предполагаемия живот на вещния ползвател и средната продължителност на живота. Ще представя това решение и ще искам допълнителни задачи.

В. Л. И. на въпроси на адв. С.: Имотите в търговското предприятие са вписани в кадастъра, но в една сграда има 2 различни помещения и затова съм използвала измервания на вещото лице по предходната СОЕ.

На страница 9 от заключението за имотите на дружеството, особено имот с ид. № 10135.4510.586.2 с площ от 362 кв.м. по т. 2 са взети от записванията в кадастралния регистър. По т. 4 от същата таблица, сграда с ид. № 10135.4510.586.1 е с площ 133 е по КК, плюс 40 кв.м. съобразно измерванията по предходната експертиза от вещото лице П.. Общата площ вместо 1269 кв.м. по КК, става 1367 кв.м. при замерване на място, което е възприето от страните. Общата площ от 1269 кв.м. съм използвала от КК.

Таблицата на страница 10, пазарна оценка по „Метода на сравнителните продажби на поземлен имот“, в първата графа дисконтирането от 10% при офертата е нормално, това са за вмъкване на реалната цена.

Таблицата на страница 12, „Метод на сравнителните наеми“ – сравнението е с 3 имота, като имот 2 и имот 3 се намират в ЗПЗ, но не мога да

кажа точно къде са, но уточнявам, че никога тези сгради не са едни и същи. Специално за промишлените сгради е съществено за какво се ползват сградите, както и конструкцията на сградата. Взела съм местонахождението, което съвпада с процесните сгради.

На страница 13, таблицата по „Метода на капитализиране на дохода“, графата „Разходи по стопанисване“ е записано 15%, защото това са разходи освен за данъци и по поддръжка на сградите, МДТ, за такива сгради е нормално да има такива разходи. Коефициентът за функционалност и състояние е 0,80 и е свързан със състоянието на сградата, така, както съм я видяла. Спрямо един наем с коефициент 1, тези сгради считам, че имат по-ниска функционалност спрямо другите 2 сгради, което налага и корекция. Без корекция са сградите с коефициент 1.

В. Л. И. на въпроси на ищеца С.: Таблиците на страница 12 и на страница 13 от заключението, уточнявам, че целта е да получа достоверен наем съгласно направените сравнения. Годишният наем е 28 260 евро, но колко е месечния не съм изчислила. Към него момент пазарният наем е бил 3 евро/кв.м.

В. Л. И. на въпроси на адв. С.: Разгледах договорите към 2017 г. за реални наеми и съм ги използвала при оценката на предприятието.

На страница 14, таблицата „Метод на сравнителните продажби“ тази корекция от 20% е спрямо офертните цени, за да се вмъкне в реално пазарната такава. Няма такава нормативна база, от която да го изведем, това се извежда от опит. В момента при оценка на апартаментите вадим 5%. Към 2017 г. това е правилния коефициент. Ако към 2023 г. приложеният коефициент е 5%, то към 2017 г. е би 20 %.

На страница 14, таблицата „Метод на сравнителните продажби“, графа „Сравнителен имот № 3“ – цената от 500 000 евро е офертна цена, а по-надолу цената е 450 000 евро, като уточнявам, че съм допусната техническа грешка в изписване на продажната цена на имот № 3, правилната цена е 500 000 евро.

На страница 14, таблицата „Метод на сравнителните продажби“, графа „Сравнителен имот № 3“ прилежащата земя е с корекцията от 10%, заради площта на имота. Това е отделен коригиращ коефициент, тук отразявам по-голямата площ на парцела.

На страница 15, таблица „Резултат“ съгласно Международните стандарти за оценяване мога да избира само 1 метод. Разликата между методите са в допустими граници. Данните от двата метода са еднакво достоверни, като в двата случая съм ползвала сравнителния метод.

На страница 18 не съм отразила задължения за търговско дружество. В тази таблица основно изчислявам активите. След като получа стойността на активите, вадя задълженията. Това, което е отразено в счетоводния баланс е, че дружеството е имало тези задължения, но не може да бъде установено за какво са, няма документ. След като получа стойност на активите, тогава вадя задълженията, които съм взела от счетоводните баланси, без да ги разбивам по пера. Нямам такава задача. В ГФО фигурират тези суми.

На страница 20, „Приходен метод“ – първата таблица касае договорите, които са сключени. Виждам площите на помещенията и наемите на помещенията, общата сума на сключените договори за наем е 42 000 лв. годишно. Тези договори са сключени от новия собственик. Не намерих

договори за наем от ЕТ „Партньор - С. С.“. Приех, че тези договори са по-близко до действителността. Не съм имала на разположение тези договори, цитирани от адв. С.. Този наем, който е изчислен е с 20% разлика от този, който аз съм изчислила.

На страница 21, таблица „Дисконтирани чисти парични потоци“, ред 15 „Настояща стойности на паричните потоци“ – това е един прогнозен поток, който е на 42 000 лв. доходи от наеми, актуализиран с инфлация от 1%, вди се разходи и се получава чист паричен поток, който се дисконтира към 2017 г. Всеки поток на ред 15 се дисконтира и се получава стойността към 2017 г. Това дисконтиране е намаляващ коефициенти. Би могло да се капитализира само доходите към тази обследвана година, но така дисконтираните парични потоци се смята, че се получават по-достоверно. Това е стойност на парите във времето по посочените години – от 2017 г. до 2021 г., тоест петгодишен период.

В. Л. И. на въпроси на ищеца С.: На страница 21, таблица „Крайна пазарна стойност на ЕТ „Партньор – С. С.“, съотношението 70 към 30, уточнявам, че коефициентът 70 отразява по-голямата стойност на активите, тъй като дружеството притежава активи, а няма особена дейност. Беше ми възложена задача да използвам и двата метода, затова съм дала някакво претегляне, като съм дала по-високата стойност.

В. Л. И. на въпроси на адв. И.: На страница 21, таблица „Дисконтирани чисти парични потоци“, ред 16 „Терминална стойност“, ЧПП 2019 не е 2019, а следва да се чете 2021 г. Прогнозира се за определения период и от последната година се прави терминална стойност и тя отделно се дисконтира. Техническата грешка е в годината, като вместо 2019 г. да се чете 2021 г.

На страница 20, на втората таблица процента от 7,83 е получен съгласно формули, като е описано всеки коефициент какво означава. Този коефициент го получавам по формула.

Страните заявиха, че нямат повече въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ намира, че представеното заключение на вещото лице изчерпва задачата на допуснатата съдебно-оценителна експертиза и е от значение за изясняване на спора, поради което следва да бъде приобщено към доказателствения материал по делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключението на вещото лице по съдебно-оценителна експертиза към доказателствата по гр. д. № 495/2021 г. на ОС - Варна.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на **700.00 лв.** за изготвяне на експертизата. Да се изплати от внесения депозит за сумата от по 700.00 лв.

Издава се РКО за 700 лв. и оригиналът се връчва на вещото лице.

АДВ. С.: Правя искане за поставяне на допълнителни задачи, като представям копие от КК и копие от цитираното по-горе решение на ВКС. Моля вещото лице да изготви допълнително заключение, при което при оценката на апартамента да отчете приспадащите общи части от сградата и от дворно място съставляваща 1/3 ид. част от ПИ 10135.1504.208, с площ от 344 кв.м.; след оглед на място вещото лице да установи дали има второ избено помещение и да го оцени и него; посочена изба от 15,5 кв.м. вещото лице да оцени според нейната свързаност с улица и с възможност за ползване за търговски цели; вещото лице да оцени правото на ползване на прехвърлителя по договора С. С., отделно на преобретателя и трето за собствеността лице М. С. по методиката възприета с Решение № 457/02.11.2011 г. по описа на ВКС, а именно като възприетата от вещото лице средна пазарна стойност бъде умножено с частното между предполагаеми бъдещ живот на всеки от вещните ползватели и следната продължителност на живота към датата на процесната сделка.

По допълнителната задача относно имотите в ЗПЗ, моля вещото лице да даде отговор на следните въпроси: да отчете действителните площи на сградите в имот с ид. № 10135.4510.586 и ид. № 10135.4510.590, като вземе предвид посочените площи след измерване по първоначалната експертиза на вещото лице П.; да съобрази разходите за стопанисване приспаднати от стойността за имотите, съобразно нормативно признатия процент на тези разходи в размер на 10%; след справка в счетоводството на дружеството да установи налице ли са счетоводни записвания, вкл. ГФО на задължения от 27 000 лв., включено ли е това задължение от ГФО за 2016 г. и налице ли е първичен счетоводен документ, или повече такива, за подобно задължение; при използване на „Метод на сравнителните продажби“ да изготви заключение във вариант, при който да намали стойността процента зарази начин на продажба да бъде от 5-10%, вместо 20%; на страница 14, таблицата за сравнителен имот № 3 да отстрани грешката несъответствие между офертната цена, посочена там и пренесената по-долу цена в таблицата и да извърши необходимите преизчисления; при определяне на коефициентите за функционалност да вземе предвид Международни счетоводни стандарти и да определи същите така, осредни така равни на 1; да определи реалната стойност на престацията на преобретателя по процесния договор от 2017 г. за продажба на търговско предприятие, като приложи Методиката на настоящите парични потоци, възприета в таблица на страница 21 относно наемите спрямо договорената продажна цена, като размер и срок на плащане. Смисълът на този въпрос е, че с процесния договор е договорена цена от 12 000 лв., но отделно от това има неустановимо разсрочие за период от поне 5 години за заплащане на тази цена, при подобно отложено плащане, дори за 5 години паричният поток, който би бил очакван следва да се дисконтира по тази методика спрямо наемите.

Във връзка с молбата на вещото лице С. от 16.02.2023 г., че въпросите от т. 3 до точка 3,6 не са в неговата компетенция и следва анализа да бъде извършен от друго вещо лице за оценка на търговско предприятие, не се противопоставям да бъде уважена молбата на вещото лице.

АДВ. С.: Противопоставям се срещу искането за допълнителна експертиза относно процесния апартамент, като към него се приложи и дворното място. Дворното място не е предмет на сделката. Предмет на делото

е апартамента и прилежащото към него избено и таванско помещение. За мен това е искане е с цел изкуствено увеличаване на цената на апартамента. Оценяването на общите части на сградата самостоятелно е недопустимо. Оценка на обект само относно тези идеални части не могат да бъдат предмет на самостоятелна сделка, те са неразривно свързани с апартамента и по-скоро носят други права. Противопоставям се на този въпрос. Не считам, че избата, след като вещото лице по първоначалната експертиза и вещото лице по втората експертиза правят едни и същи констатации, че избеното помещение е едни. Считам, че тази задача не следва да бъде разглеждана от вещото лице.

АДВ. И.: По отношение на искането за допускане на задача на вещото лице, касаеща имотите в ЗПЗ, бих искала да отправя искане за допускане на допълнителна задача към вещото лице. По така поставените задачи от ищеца не се противопоставям вещото да направи корекция на заключението на страница 14. Моята допълнителна задача ще бъде именно за ползваните от вещото лице аналози. Вещото лице заяви, че при изготвяне на заключението, включително за сравнителен материал е използвала аналози по офертни цени. Моля вещото лице да изготви вариант, като вземе реални сделки извършени в района на ЗПЗ към 2017 г.

Относно задачата на вещото лице да направи пазарна оценка въз основа на два от методите, които са допустими, се противопоставям на искането на ищеца да бъде извършено заключение само по един от методите които посочиха, а именно Метод на чистата стойност на активите, тъй като задачата на вещото лице въз основа на оспорване от моя страна, бе изрично упътена да бъде направено и по двата метода. Противопоставям се на искането да бъде извършено обследване само във вариант на един от методите.

Изрично съм депозирала молба отговор, въз основа на тези искания на вещото лице, като не се противопоставям да се възложат въпросите от 3,1 до 3,6 на вещото лице Н. И.. В случай, че съда прецени, че не би могло да бъде възложено на настоящото лице, не се противопоставям да бъде възложено и на друго вещо лице доколкото се отнасят към СОЕ.

АДВ. С.: Пояснявам, във връзка с оценката на апартамента, в конкретната етажна собственост дворното място е идеална част и принадлежи в идеални части на всеки от собствениците. При сделка със самостоятелна сделка на собственост се прехвърлят и общите части и тази на земята. Обратното е недопустимо. Независимо, че в договора липсва посочване на земя, с него е прехвърлена и идеалната част на земята, принадлежаща на прехвърлителя. Собствеността на прехвърлителя е установена с предходните сделки. Такъв вариант следва да има, а съдът ще прецени дали формулировката идеални части е така.

Не съм искал да се елиминира единия метод, а искам вещото лице да се съобрази, че не могат да бъдат равно претеглени.

АДВ. И.: Останах с това впечатление.

АДВ. С.: Колегата поиска да се използват други образци, това е нещо като оспорване на експертизата.

СЪДЪТ, по отношение на искането на процесуалния представител на ищеца и на процесуалния представител на ответника на търговското дружество по назначаване на допълнителна СОЕ намира, че следва да уважи искане, като допусне допълнителна такава при въпроси изрично формулирани

от процесуалните представители на ищеца и ответното дружество в днешно съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА провеждането на допълнителна съдебно-оценителна експертиза, като вещото лице даде отговор на следните въпроси:

По въпроси на ищеца:

- да отчете действителните площи на сградите в имот с ид. № 10135.4510.586 и ид. № 10135.4510.590, като вземе предвид посочените площи след измерване по първоначалната експертиза на вещото лице П.;
- да съобрази разходите за стопанисване приспаднати от стойността за имотите, съобразно нормативно признатия процент на тези разходи в размер на 10%;
- след справка в счетоводството на дружеството да установи налице ли са счетоводни записвания, вкл. ГФО на задължения от 27 000 лв., включено ли е това задължение от ГФО за 2016 г. и налице ли е първичен счетоводен документ, или повече такива, за подобно задължение; при използване на „Метод на сравнителните продажби“ да изготви заключение във вариант, при който да намали стойността процента зарази начин на продажба да бъде от 5-10%, вместо 20%;
- на страница 14, таблицата за сравнителен имот № 3 да отстрани грешката несъответствие между офертната цена, посочена там и пренесената по-долу цена в таблицата и да извърши необходимите преизчисления;
- при определяне на коефициентите за функционалност да вземе предвид Международни счетоводни стандарти и да определи същите така, осредни така равни на 1;
- да определи реалната стойност на престацията на преобретателя по процесния договор от 2017 г. за продажба на търговско предприятие, като приложи Методиката на настоящите парични потоци, възприета в таблица на страница 21 относно наемите спрямо договорената продажна цена, като размер и срок на плащане.

По въпроси на ответното дружество:

Каква е средната пазарна оценка на имотите, предмет на договора за покупкопродажба на търговско предприятие със заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.Костов, към деня на сключване на договора и в състоянието им към същия момент, като вещото лице да изготви вариант, при който вземе реални сделки, извършени в района на ЗПЗ към 2017 г.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 800,00лв., вносим от ищеца в размер на 600 лв., а от ответното дружество в размер на 200 лв., в едноседмичен срок от днес, като в същия срок представят и доказателства за извършеното плащане.

НАЗНАЧАВА за вещо лице **Н. И. И.**, която да бъде уведомена за изготвяне на експертизата след внасяне на определения депозит.

СЪДЪТ, по представените от процесуалния представител на ищеца копие от кадастралната карта с данни от КРНИ и по представените решение по гр.д. № 498/2011 г. по описа на ВКС и решение по гр.д. № 131/1984 г. на ОСГК

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствения материал по делото копие от от кадастралната карта с данни от КРНИ за ПИ № 10135.1504.208.

ПРИЛАГА към корица на делото решение на решение по гр.д. № 498/2011 г. по описа на ВКС и решение по гр.д. № 131/1984 г. на ОСГК.

СЪДЪТ, като взе предвид молба с вх. № 20756/15.10.2021 г. от адв. С., нахождаща се на лист 419 от делото, за назначаване на СОЕ по въпроси съдържащи се в молбата от т. 3 до 3,6 и като взе предвид искането на вещото лице Р. С., направено с молба с вх. № 4127/16.02.2023 г., на когото са възложени тези задачи, намира, че следва да уважи искането, като следва да определи в закрито заседание вещо лице, което да изготви заключение по така поставените въпроси, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА провеждането на съдебно-оценителна експертиза, като вещото лице даде отговор на следните въпроси:

3. Правилно ли е определена е стойността на търговското предприятие на ЕТ „Партньор-С. С.“, посочена на стр.5 в представения Доклад на „Форум“ ЕООД, съгласно приложения втори метод на чистата стойност на активите и каква е тя?;

3.1. Обоснована ли е възприетата от оценителя „Форум“ ЕООД пропорция 80% за първия и само 20% за втория метод?;

3.2. Правилно ли е в конкретния случай крайната експертна оценка да представлява 80% от оценката на дисконтираните парични потоци и само 20% от оценката на чистата стойност на активите?;

3. Допустима ли е разлика в стойността на предприятието от над 15 пъти по двата приложени метода или такава разлика индикира грешни резултати

- при дисконтираните парични потоци?;
4. Предвид „Българските стандарти за оценяване“, издадени от Камарата на независимите оценителите в България (КНОБ), обективни ли са приетите в Доклада чисти парични потоци от само 39 хил.лв. за целия 5 годишен прогнозен период? Обективна ли е терминалната стойност за безкрайния период от време, след 5-годишния период от само 47 хил.лв., предвид земята и масивните сгради с много по-дълъг експлоатационен срок?
 5. На какво основание е приспаднал „дълг към датата на оценката“ от 27 хил.лв., след като нито ЕТ „Партньор-С. С.“, нито дружеството-купувач отчитат задължения?;
 6. Обективно ли са прогнозирани приходи от общо 145 хил.лв. и съответно разходи за 102 хил.лв., представляващи 70% от приходите, предвид декларираните за периода 2017 - 2020 г. разходи, в размер на 40% от приходите?

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 400,00лв., вносим от ищеца в едноседмичен срок от днес, като в същия срок представи и доказателства за извършеното плащане.

Вещото лице ще бъде определено допълнително в закрито заседание и след внасяне на депозита.

След внасяне на депозита делото да се докладва за определяне на вещо лице.

За изискване на информация от ТД на НАП - Варна по искане на ищеца, за изготвяне на СИЕ, за изготвяне на заключение по допълнителна СОЕ, както и за заключение по ССЧЕ по т. 3 - т. 3,6, делото следва да бъде отложено за друга дата и час, като съдът посочва като дата за следващо с.з.: 04.05.2023 г.

АДВ. С.: Служебно ангажиран съм на тази дата, моля за друга дата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** производството по делото за 18.05.2023 г. от 10:30 ч., за която дата и час страните са редовно уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което е приключило в 11:08 ч.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____