

# Протокол

## №

гр. София, 12.03.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав, в публично заседание на 12.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Маргарита Немска**

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **9661** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ШАРЛОПОВ ГРУП“ АД, редовно уведомен, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото (л. 12).

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОРЪТ НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП КЪМ ЦУ НА НАП – С., редовно уведомен, представлява се от юриск. З., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Т. Я., редовно уведомен, явява се лично.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ СЧИТА, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

### ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА на страните постъпило в срок заключение по допуснатата до изслушване съдебно-оценителната експертиза, депозирана от вещото лице Я..

СТРАНИТЕ (поотделно): Да изслушаме вещото лице.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Т. Я. – на 67 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за отговорността по чл. 291, ал.1 от НК, обеща да даде безпристрастно заключение.

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

АДВ. Г.: Изследвали ли сте на място местоположението на сградата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ходил съм на място. Магазинът не беше обозначен с нищо. Бяха заключени и двата търговски обекта – и магазинът, и фитнесът. На другия ъгъл е огромен магазин, „К.“. Това е на [улица]и „С.“, към „Н.“. Процесният имот е в непосредствена близост до „К.“. По време на сделката, 2018 година, „К.“ се е изграждал. Достъп до магазина е имало – [улица]. През 2018 г., предполагам, е било същото.

Използвал съм и сравнителен метод при оценяването. Не са офертни цени. Тъй като в „Света Т.“ за този период съм използвал офертни цени от имотите, за да изведа коефициент, с който привеждам цените в „Б.“, стъпвам на реално сключени сделки в „Б.“, съседният квартал от Агенция за недвижими имоти „М.“. В статистическата база данни това е посочено и е публично достъпно на сайта им. Между оферти съм извел коефициент, всички обекти. Коригирам цената от „Б.“ с реални сделки, за да получа цената в „Света Т.“. Данните са от „Имот БГ“ – най-големия сайт за имоти. Не са дадени имоти с адрес, статистическата база данни е такава. По новата наредба оценката е метод на сравнителна стойност по българските стандарти за оценяване. Съотношението между стойностите, получени по единия метод, и на база сравнителен метод е такава. Има две стойности – 75% е едната и другата е 25%. Изчислил съм го посредством просто двойно правило.

Работил съм по новата наредба която е по същество сравнителен метод. Не офертни цени. От офертни цени съм определил коефициент.

Ю.. З.: Нямам въпроси.

АДВ. Г.: Смятам, че не е изпълнена задача. Моля да не се приема заключението, а експертизата да се преработи на база реални сделки.

Ю.. З.: Заключението е изготвено съобразно новата наредба и моля да бъде прието.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Я..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същото възнаграждение от внесения депозит в размер на 306,78 евро (равностойни на 600 лева), за което се издаде РКО.

ДОКЛАДВА на страните изготвен доклад от вещото лице Я., в който същият е посочил, че трудът, положен за изготвяне на така приетото заключение, е на стойност 510,66 евро (равностойни на 998,76 лева).

В тази връзка СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да внесе допълнителен депозит в размер на 203,88 евро (равностойни на 398,75 лева) по сметка на АССГ, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО.

АДВ. Г.: Нямам други доказателствени искания освен да се доработи тази експертиза на база реални сделки. Другите вещи лица си вадят нотариални актове, използват ги, поне досега беше така. Достъпът е контролиран все пак.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към настоящия момент нямам достъп до Имотния регистър и конкретно възможност да се снабдявам с нотариални актове.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямам доказателствени искания, няма да соча доказателства.

Като съобрази становищата на страните и прецени, че делото е изяснено от фактическа и правна страна,  
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:  
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Г.: Моля да уважите жалбата и отмените изцяло ревизионния акт. Моля да ми бъде даден срок за писмени бележки.

Претендирам разноски по списък, който представям.

Ю.. З.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и оставите в сила процесния РА по мотиви, подробно изложени в решението на директора на дирекция ОДОП – С.. Допуснатата експертиза също не опровергава констатациите на процесния акт.

В зависимост от изхода на спора моля да ми присъдите юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ 10-дневен срок за писмени бележки на страните и  
ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЗАКОННИЯ СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 9:51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: