

# Протокол

№

гр. София, 31.05.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 3 състав,**  
в публично заседание на 31.05.2021 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 14.06 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. Г., 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 20.05.2021 г. съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

Р. С. К., 48 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

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

ВЪПРОС НА АДВ. А.: За аналозите на стр. 10 и специално за аналог 68134.4083.6072.2.32 и последни цифри 36, описали сте документи, които не сте приложили. Не мога да разбера тези нотариални актове на завършени обекти ли са, които са въведени в експлоатация или са на право на строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имам ги като номера, ще Ви ги дам. Не са с право на строеж, но не мога да кажа на какъв етап са били изпълнени и в какъв вид са били завършени обектите. За конкретните апартаменти няма конкретно описание какво е състоянието на довършителните работи към датата на договора.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Вие ходихте ли на място на обекта и проверихте ли документ за собственост, предвид, че сте цитирали идентификатори от същата сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Самата сграда я огледах отвън. Не съм влизал в самите обекти. Не разполагам с информация точно как са били завършени обектите. Основно значение за цената на имота има местоположението и състоянието му. Не съм имал задача да сравнявам описанието на имота. Не може да има сделка за самостоятелен обект в сграда, която не е завършена. Самостоятелните обекти се формират след като се мине етапа груб строеж. Сградите със сигурност не са на право на строеж. За да направя точно сравнение, трябва да имам точното описание на конкретния обект в какво състояние е бил. Мога допълнително да уточня кои от тези имоти, на какъв етап са по описаните документи за собственост, но на този етап не мога да отговоря.

АДВ. А.: Моля да не се изслушва експертизата в днешното съдебно заседание и да задължите вещото лице да представи сравнителния материал като аналози, за да може да проверим дали това, което той вписва като данни, съответства на нотариалния акт. Във връзка с пояснение на вещото лице, моля да приемете за аналози 3 бр. нотариални актове, които са въведени в експлоатация в същия период, в същия район. Това са нотариални актове № 74/08.06.2016 г., № 156/23.03.2016 г. и № 146/11.04.2017 г., по които са правени ипотекки с банки и считам, че дават една от най-достоверните стойности към този момент.

ЮРК. Г.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението на вещото лице. В случая става въпрос за непризнаване на разход, който се явява задатък по предварителен договор, който не е сключен. Непризнаването се дължи на установен симулативен характер и в тази връзка аз не считам за относимо събирането на такива доказателства и излишно отлагане на делото, но предоставям на съда.

АДВ. А.: Оспорвам заключението. Оспорвам аналозите, както са описани, тъй като не става ясно дали съответстват на имотите, предмет на оценката. В аналозите други данни не са описани, за да стане ясно дали действително има съответствие. Моля да не приемате експертизата и да дадете възможност на вещото лице да представи аналозите, които използва като приложение към експертизата, като преработи експертизата във връзка с казаното, че не е обърнал внимание кои от обектите са въведени в експлоатация и кои не са.

СЪДЪТ ПРИЕМА, че искането на адв. А. е основателно. При изслушването в днешното съдебно заседание на вещото лице се установи, че експертизата не е пълна, поради което на вещото лице следва да бъде дадена възможност да допълни заключението си, като съобрази етапа на завършеност на имотите, които е ползвал като аналози и в случай че прецени, че са относими, да съобрази представените в днешното съдебно заседание 3 бр. нотариални актове. Ако счете, че не са относими, да посочи причините.

ЮРК. Г.: Да се приемат представените днес нотариални актове.

По доказателствата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание 3 бр. нотариални актове, които следва да послужат за изготвяне на допълнителната СОЕ.

За изслушване на експертиза

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 04.10.2021 г. от 14.00 ч., за когато страните и вещото лице уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.20 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: