

Протокол

№

гр. София, 27.01.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 44 състав, в публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Владимирова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разглежда дело номер **10060** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 13.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. И. И., редовно уведомен, не се явява. Представява се от адв. П. П., с пълномощно по делото на лист 11.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ "ОБЖАЛВАНЕ И ДАНЪЧНО - ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА" – С. ПРИ ЦУ НА НАП, редовно уведомен, не се явява. Представява се от гл. юрисконсулт М. С., с пълномощно по делото на лист 93.

В ЗАЛАТА СЕ ЯВЯВАТ вещото лице Й. П. Д. и Е. В. Ж..

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА писмо постъпило на 27.11.2025 г. от ответника с приложени писмени документи във връзка с дадени от съда указания в предходното съдебно заседание за допълване на административната преписка.

ДОКЛАДВА доклад постъпил на 15.01.2025 г. от вещото лице Е. Ж., в който заявява, че делото е било при другото вещото лице, което е назначено за изготвяне на съдебно-оценителна експертиза и не е имала възможност да се запознае с въпросите и наличните документи, поради което не е

изготвила заключението. Моли да ѝ бъде предоставена възможност да изготви заключение след запознаване с материалите по делото и да бъде изслушана в следващо съдебно заседание.

ДОКЛАДВА доклад постъпил на 20.01.2025 г. от вещото лице Й. Д. с приложени писмени доказателства, които са ѝ послужили при изготвяне на заключението.

ДОКЛАДВА постъпило на 19.01.2026 г. чрез системата за сигурно електронно връчване /ССЕВ/ заключение по извършената съдебно-оценителна експертиза от вещото лице Й. П. Д., с приложена справка-декларация.

АДВ. П.: Запознат съм със заключението и не правя възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание. Запознат съм с допълнително представените от ответника писмени доказателства и не възразявам да се приемат.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ С.: Запозната съм със заключението и не правя възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание. Моля да се приемат представените от наша страни писмени доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствата по делото допълнително представените писмени доказателства с молба постъпила на 27.11.2025 г. от ответника, както и тези приложени към доклада постъпил на 20.01.2026 г. от вещото лице Й. Д. послужили при изготвяне на заключението.

С оглед становището на страните, че не възразяват в днешно съдебно заседание да се изслуша заключението по извършената съдебно-оценителна експертиза, СЪДЪТ на основание чл. 200, ал. 1 от ГПК пристъпи към разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Й. П. Д., 51 г., неосъждана, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

АДВ. П.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ С.: Видях, че използвате за сравнение два аналога, като единият аналог е фамилна къща, а вторият аналог има три отделни сделки. Като тези използвани аналози имотите са били с тежест. Всичките имоти първоначално са били с тежест и първоначалното прехвърляне е било на по-висока стойност отколкото при вторите сделки. Искам да попитам, обстоятелството че има наложени ипотeki върху имущество оказва ли влияние върху стойността на имота.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В момента за моята задача аз взимам сделките, които са в този период. Това, което е влияе върху стойността и което съм го споменала по назад е пандемията. Този период 2020 г. изцяло като оценители, виждаме какъв е пазара и не се допускаше дори да ходим на място на оглед, тъй като такива бяха условията. Не мога да гадая защо е така, но да кажем аз такъв отговор мога да дам за тежести е друга задача. В случая това са сделките. Аз изследвах доста, но

съм вписала само тези. Изваждала съм по ред на това лице още 15 – 16 съм разглеждала и предимно са апорт. Има покупко-продажба, но тук цялостно в заключението съм се концентрирала върху обекта, защото видях разминаване в термините. Процесният обект е къща еднофамилна, в експертната съм описала какви типове има в целия комплекс и това е много важно. Съществено е защото къща се нарича, наричат я аналозите, които предното вещо лице е използвало в ревизията. Къща А е категорично различна от Къща еднофамилна и точно заради това съм го написала в целия комплекс, къщите са еднофамилни, могат да съдържат тези архитектурни къщи, може да съдържа една къща, може да съдържа три обекта, които са две къщи и апартамент, може да са три обекта, които са две къщи и апартамент, може да са и три апартамента. Цялата ми оценка се базира върху това съвпадение, че архитектурният обект Къща е обектът на оценка, а не Къщата А, която е 129 кв. и трябва да се товари с коефициенти защото е различна от това. Аз съм събрала три елемента в рамките на тези няколко месеца, три елемента. Във вторият ми аналог се съдържат три сделки, защото категорично двата обекта са на едно и също лице в един и същи ден, просто по архитектура това са отделни обекти, затова са два нотариални акта. Горните вторият и третият етаж или първи и втори са на едно лице сделка и аз ги събирам и добавям долният обект, който е апартамент и с това вторият аналог става по-привлекателен защото долу има жилище, докато процесният обект долу е пералня. Огромна грешка да разглеждам Къща А и да товаря, защото ако сравним 129 кв. с 390 кв. аз трябва да приложа един жесток коефициент за скотиране, защото болшинството хора си купуват малки обекти, по-малко са тези, които ще си позволят 390 кв. Коефициенти за местоположение и локация не мога да дам повече от някакъв минимален, защото това е едно място. В комплекса луксът е басейна, а не морето, че се стига до него по стълби. Там е минимално скотирането, а вторият аналог се намира точно пред басейна.

СЪДЪТ: Процесният обект какво представлява?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е еднофамилна къща на стр. 8 – еднофамилна сграда РЗП 397,12 кв.м, така е изписано по документи, защото във времето с нотариални актове има разлика в наименованията. Приложила съм таблица за площ и образуване, защото всичките елементи, които вървят към този процесен обект са от стр. 8 края и началото на 9 стр. има прилежащи части към парцел, има прилежащи части към ВИП басейна, който е главния от 180 кв.м. и придобива две паркоместа, които са вътре в тази цена. Затова прилагам този втори аналог, защото реално към Къща А и Къща Б събрани от този човек, който ги купува, той придобива и две паркоместа, но не е вписано. Просто в документите се изпускат разни неща, но го намирам на друго място.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ С.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ с оглед становището на страните, че нямат въпроси към вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствата по делото изготвеното заключение по извършената съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ констатира, че по справка - декларация са посочени разходи в размер на 2523,00 лева или 1290 евро. С оглед на това, че по делото е внесен депозит в размер на 600,00 лева или 306,78 евро, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОПРЕДЕЛЯ окончателен депозит за изготвяне на заключението в размер на 2523,00 лева или 1290 евро.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя и ответника да представят доказателства за внесен допълнителен депозит в размер на 1923 лева или 983,22 евро, от които 961,50 лева или 491,61 евро вносими от жалбоподателя и същата сума вносима от ответника, представляващ остатък от определения в днешно съдебно заседание окончателен депозит и внесения до момента такъв. Определя 14-дневен срок за внасянето на допълнителния депозит от страните считано от днес.

УКАЗВА на жалбоподателя и на ответника, че при неизпълнение на указанието в срок ще бъде постановено определение за принудително събиране.

СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ на доказателства за внесения допълнителен депозит по делото вещото лице може да поиска издаването на допълнителен РКО с писмена молба.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на внесения до момента депозит от 600,00 лева или 306,78 евро. Издаде се РКО.

АДВ. П.: Няма да соча други доказателства. Моля при изготвяне на съдебно-счетоводната експертиза вещото лице да съобрази и приетата в настоящото съдебно заседание съдебно-оценителна експертиза и да определи дължимият данък дивидент при съобразяване с новата оценка по приетата експертиза.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ С.: Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

С оглед горното и за изслушване на допуснатата съдебно-счетоводна експертиза по делото,
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 17.03.2026 г. от 13.15 ч., за която дата и час страните и вещото лице Е. Ж. уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13.45 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: