

# Протокол

№

гр. София, 26.09.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 21**  
**състав**, в публично заседание на 26.09.2024 г. в следния състав:  
**СЪДИЯ: Елена Попова**

при участието на секретаря Елица Делчева, като разглежда дело номер **5532** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 10:15 часа:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД – редовно уведомен, се представлява от адв. И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП СОФИЯ ПРИ ЦУ НА НАП – редовно уведомен, се представлява от юрк. К., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, се представлява от прокурор П. Р..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Р. С. К. – редовно уведомено, явява се лично.

СТРАНИТЕ /поотделно/ и ПРОКУРОР Р.: Да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**

**СЧИТА**, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което  
**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА, постъпилото заключение от вещото лице по допуснатата допълнителната съдебно-оценителна експертиза, постъпило на 19.09.2024 г. в срока по чл. 199 ГПК.

ДОКЛАДВА представена справка-декларация от вещото лице Р. К., видно от която за посочените часове за изготвяне на заключението, общата стойност на възнаграждението е в размер на 650 лв.

ДОКЛАДВА молба от 01.07.2024 г. от адв. И., която представя адвокатско пълномощно за процесуално представителство на жалбоподателя и в тази връзка посочва адрес на който да бъдат изпращани всички документи и книжа във връзка с делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Р. С. К., 51 години, неосъждан, без дела и родство със страните или представляващите ги.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Поддържам така представеното допълнителното заключение. Нямам какво да добавя.

АДВ. И.: Приложени са нотариални актове, по които сте работили в предходното съдебно производство и отделно има Ваше предложение за пазарна цена, която е формирана от сделките сключени през 2016 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Искам да уточня, че предишното заключение съм го изготвил и съм разполагал само с част от нотариалните актове и с всичките записи от имотния регистър. Тези сделки са сключени в разлика от няколко месеца спрямо процесните сделки.

АДВ. И.: Само да уточним – тук е записано предложение за сделките от м.януари 2016г., но декември 2016г. също ли е включена, тъй като тя също е за земи? Тук грешка ли се дължи че е посочено м.януари? За две сделки ли е предположението за формиране на цена или за трите сделки от 2016г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това са трите сделки, които са от м.януари и от м.декември 2016г. Сделките, които съм посочил в първата таблица в заключението ми на стр. 2 за 2016г. са така както съм посочил датите – първите две сделки от 2016г. са от м.януари 2016г., а последната сделка от таблицата е от м.декември 2016г.

АДВ. И.: Нямам други въпроси към вещото лице.

ЮРК. К.: По отношение на тези аналози, които сте ползвали - това са предимно имоти, които се ползват за жилищни нужди със застроени сгради или търговски?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Тези аналози, които съм ползвал са незастроени имоти към датата на сделките. Аналозите, които съм ползвал за изготвянето на експертизата - това са имоти, които са незастроени към датата на сделката. Доколкото си спомням не бяха предвидени за жилищни нужди.

ЮРК. К.: На стр.2 в заключението си сочите: вписани са цени общи за земя и сгради.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Точно така. На стр. 4 и стр.5 /горната половина/ са описани имотите със земя и сгради, а тези които са без земя и сгради са на стр.5 долната половина.

ВЪПРОС НА СЪДА: На стр. 2 от допълнителната експертиза сте записали, че вписаните цени са общи за земята и сградите и цената на земята не може да се разграничи точно от цената на сградите. Това ли имате предвид?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да. Това са отнася за сделките, които са на стр. 4 и на първите две на стр. 5. В основната експертиза са описани всичките пазарни аналози, които са описани и в тази експертиза като тук за яснота съм разделил тези, които са само земя и са подредени по дата и са под чертата на стр. 5, а тези които са със земя и сгради са над чертата. Това което е отбелязано на стр. 2: „вписаните цени са общи за земята и сградите и цената на земята не може да се разграничи точно от цената на сградите,, се отнася за първите 6 сделки от таблицата на стр. 4 и стр.5 от допълнителната експертиза или на стр. 2 в таблицата.

ЮРК. К.: В същата тази таблица като допълнителна информация по отношение на някои от имотите сте посочили стойността на данъчната оценка, а по отношение на други не сте имали информация ли, не е било заложено в нотариалните актове ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Имам съм информация и то е посочено в нотариалните актове. Там съм отразил факта, че сделката е изповядана на цена по-ниска от данъчната оценка. Другите са изповядани на стойност по-високи от данъчната оценка. Там не съм цитирал данъчната оценка. В колоната „цена на имота“ вече съм отразил договорената цена по нотариален акт, а отстрани съм описал данъчната оценка, която се различава от договорената цена.

ЮРК. К.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

ПРОКУРОР Р.: Нямам въпроси.

ВЪПРОС НА СЪДА: Тези цени, които са изброени в таблицата на стр.2 те по данъчна оценка ли са или по пазарна?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: На стр.2 е посочен вписания материален интерес на сделките, на които са начислени таксите, а на стр. 4 и стр.5 са написани договорените цени на сделките. Като една от тях съм счел за непазарна и не съм я включил в извадката.

ВЪПРОС НА СЪДА: Първата сделка на стр.4 в коментар сте посочил, че: „данъчната оценка е 42854 лв. и тази сума като данъчна оценка сте посочил на стр.2 като материален интерес, въпреки договорената цена, която сте посочил за първата сделка на стр.4 е 35000лв., така ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

ВЪПРОС НА СЪДА: Последната – 4 сделка на стр.4 данъчната оценка е 2 112 685,2лв., която сте посочил като материален интерес на сделката на стр. 2, въпреки че договор цена на стр. 4 за същата сделка е 1 441 501 лв. по същия начин както за първата сделка.

АДВ. И.: Само, за да обобщим това разминаване между материален интерес и цена в лева, извода за крайна пазарна цена на имотите е правен въз основа на Колона „цена в лева“ от таблицата 4-5, а не в основа на материален интерес ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Точно така. Използвани са договорните цени, независимо каква е данъчната оценка. В случая тези три сделки, които са използвани като пазарни аналози договорените цени са значително по-високи от данъчните оценки. Има и една сделка, на която е много по-ниска от данъчната оценка, но нея не съм я включил при определяне на средна цена за кв./метър.

ЮРК. К.: Договорената цена въз основа на каква документация сте взели тази стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Договорена е цената с договор, който е нотариално изповядан.

ЮРК. К.: Т.е.с нотариалния акт. С предварителен договор не сте се занимавали или с друга такава странична информация, ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Работил съм само с нотариално изповядани договори. Има само една сделка, която е много по-ниска от пазарната и която не съм включил.

ВЪПРОС НА СЪДА: Как подбрахте имотите за сравнение на цените с процесните два, сега обединени в един?

НА ВЪПРОСИ НА СЪДА, ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ: Изключих голяма част от сделките, за които цените са много по-близки до данъчните оценки, тъй като считам, че не са пазарни. Впоследствие се наложи да изключа и сделките, които са със сгради. Искам да отбележа, че в Имотния регистър, когато сделката включва земя и сгради и много често е отбелязано само земята и поради това се получи объркването – беше отбелязано, че сделката е само за земя, а се оказа че има и сгради. Разбрах това едва като прочетох актовете. Аз съм ги гледал сделките на орто-фото и въпреки това не можех да ги открия. Не съм използвал най-ниската данъчна оценка на сделката. Повечето сделки, които бяха изповядвани бяха на много ниски цени, особено когато са изповядани между физически лица и фирма – такива имаше много. Тях не съм ги включвал.

ВЪПРОС НА СЪДА: Доколкото тази експертиза е допълнителна към основаната, която вече е приобщена по делото, може ли да разясните на стр.282 и стр.292 и следващите като приложение към основната Ви съдебно-оценителна експертиза да ни покажете къде на картата се намират процесните два имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К. показва на стр. 282 къде се намират процесните два имота, отбелязани в синьо /по средата на цветната карта/ - този контур ги обхваща.

ВЪПРОС НА СЪДА: На стр. 292-гръб и следващите, може ли да ни ориентирате къде е процесните имот? Спрямо тези два процесни имота, обединени в един, тези имоти къде се намират? Къде е процесният имот на тази карта?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: На тези карти, на стр.292 и следващите не са отбелязани процесните имоти, защото трябваше много да ги омащабя, тъй като имотите са по-далеч.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К. отбеляза с със син химикал върху картите на стр. 292 по делото къде са процесните имоти /където е видимо/.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К. отбеляза с „X“ на стр. 293 къде се намира имотът, който е включен.

ВЪПРОС НА СЪДА: Вие сте използвали сделки за сравнение от 2014г. и една от 2015г. и три сделки от 2016г. Имаше ли, с оглед датите на сделките м.май и м.декември 2015г. други сделки, които са през 2015г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: На практика в тази допълнителната експертиза не съм използвал сделки от 2014г., 2015г., заради това, че и в двете експертизи заради това че има голяма разлика във времето между сравняваните сделки и оценяваната съм направил корекция за ръст на пазара, които е сравнително точно определено на база на статистически данни. Най- големият сегмент на пазара са жилищните имоти. Дори самите цени на жилищните имоти да не са верни, разликата между цените в отделните

моменти от времето е сравнително точно определена. Ръстът на пазара съм го правил въз основа на Статистическия институт, но съм го проверявал с ръста на пазара на база на оферти, на база на реализирани сделки.

ВЪПРОС НА СЪДА: В експертизата отразил ли те го този ръст на пазара?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В случая съм го избрал по данни на Статистически институт. То е почти същия както на база на оферти, както и на база на реализирани сделки от Агенция за недвижими имоти. Правил съм специално сравнение, за да се види дали има разлика. В предпоследната колона на таблицата има такава – „корекция време“.

ВЪПРОС НА СЪДА: Можете ли да отбележите на картата къде е процесния имот и къде е изследвания имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: На стр. 293 гръб, процесните имоти на трите карти ги няма, тъй като са по-далече и затова няма как да се отразени на тези три карти, които са на гърба на стр. 293.

ВЪПРОС НА СЪДА: А на последната карта на стр.294?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: На картата на стр. 294 не мога да кажа къде е процесния имот. Това е много по-далече. На практика в допълнителната експертиза не са използвани при определяне на цената.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси, да се приеме.

По заключението на експертизата

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение в размер на 300 лв., съгласно внесен депозит.

Издаде се РКО за посочената сума.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да заплати разликата в размер на 350лв., след което да бъде издаден РКО на вещото лице.

АДВ. И.: Във връзка с указанията от предходното съдебно заседание за представяне на нотариалните актове, по които е работило вещото лице ги представям в днешно съдебно заседание.

ЮРК. К.: Не мога да взема становище по така представените доказателства в днешното съдебно заседание. Към копие, което получих към съдебно-оценителната експертиза няма приложения – нотариални актове както е в оригинала на експертизата, поради което моля да ми бъде предоставена възможност да се запозная и да изразя становище за приемането им.

СЪДЪТ след запознаване с доказателствата по делото

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ възможност на ответника да изрази становище по представените в днешното съдено заседание доказателства в 30-дневен срок от днес.

СЪДЪТ НАМИРА за необходимо да бъде изготвена нова съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, която да отговори на същите въпроси както и изготвената и приета по делото първоначално /СОЕ/ изготвена от вещото лице Р. К. като предмет на

изследване бъдат имоти, които са възможно най- близки по местонахождение спрямо процесните имоти, разположени на околоръстен път в [населено място] във времевия интервал на сключване на сделките през 2015г., а при невъзможност 2014г. и 2016г.

Необходимостта от експертиза СЪДЪТ ОБОСНОВАВА с отбелязванията от вещото лице Р. К., че част от имотите, предмет на разглеждане в изготвената от него експертиза са със локация по-далечна от двата процесни имота. С оглед необходимостта на обективно изясняване на фактите по делото СЪДЪТ ОПРЕДЕЛИ:

НАЗНАЧАВА нова съдебно-оценителна експертиза, която да установи пазарната цена към 20.05.2015г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.175, находящ се в [населено място], район „Кремиковци“, „Враждебна“, местност „могилите“, с площ 20 500 кв. м., предмет на сделка по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №50/20.05.2015г. и

пазарната цена към 18.12.2015г. на поземлен имот с идентификатор 68134.8592.176, находящ се в [населено място], район „Кремиковци“, „Враждебна“, местност „могилите“, с площ 20 497 кв. м., предмет на сделка по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №147/18.12.2015г.,

пазарната цена на имоти, които са възможно най- близки по местонахождение спрямо процесните имоти, разположени на Околоръстен път в [населено място] във времевия интервал на сключване на сделките през 2015г., а при невъзможност 2014г. и 2016г.,

като при извършване на експертизата да се определят пазарните цени на недвижимите имоти при спазване на изискванията на Наредба №Н-9/14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ, СЪДЪТ ще определи в закрито съдебно заседание.

ЕКСПЕРТИЗАТА да бъде изготвена и представена по делото в 7-дневен срок преди датата на следващото съдебно заседание.

УКАЗВА на жалбоподателя да заплати депозит в размер на 300 лв. в 7-дневен срок от днес за изготвяне на новата съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/.

УКАЗВА на вещото лице с представяне на заключението да представи на съда справка-декларация за положен труд и претендираното възнаграждение, както и декларация за наличие или липса на конфликт на интереси по делото.

УКАЗВА на вещото лице да представи на съда нарочен списък на доказателствата, които е ползвало при изготвяне на заключението си и ненаходящи се между кориците на делото, а за тези, които са по делото, да посочи на кои листове са позиционирани.

УКАЗВА на жалбоподателя, че съдът може по реда на чл. 176 от ГПК да го задължи да довнесе допълнително възнаграждение в случай, че вещото лице представи справка-декларация за положен труд от него в по-голям размер от определения, като невнасянето на възнаграждение предварително ще бъде пречка да се изслуша заключението в съдебно заседание.

УКАЗВА на жалбоподателя, че ако остане задължен за разноски, съдът ще го осъди с крайния си съдебен акт.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме доказателствени искания на този етап.

За събиране на доказателства  
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 21.11.2024 г. от 09:20 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Съдебното заседание приключи в 11:00 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: