

Протокол

№

гр. София, 23.10.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав, в
публично заседание на 23.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Маргарита Немска

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разглежда дело номер **5186** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09:57 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „РДВ Инвест“ ЕООД, редовно призовано, не се представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Директорът на Дирекция ОДОП към ЦУ на НАП - С., редовно призован, представлява се от юрк. В., с пълномощно от днес.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Т. Я., редовно призован, 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 свое определение № 22877/03.07.2025 г. за възобновяване на производството.

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

СЪДЪТ ВРЪЧИ копие от експертизата на ответника.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушаме вещото лице.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Т. Я. – 66 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА 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. Т. (към ВЛ Я.): Вие запознахте ли се с цените на сходни продажби в този период, дори и от този търговец по данни от приложенията по делото?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я.: Аз съм работил, както съм отбелязал в експертизата при оценката, тъй като става въпрос за период назад във времето, с данни от следните сайтове, които са най-големи за покупко-продажби и наеми – imoti.bg и imoti.net. Това е на база оферти към периода, за който се изисква оценката.

АДВ. Т. (към ВЛ Я.): Ползвате ли информация за стойности при сделки за този период?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я.: Не, тъй като това е нож с две остриета, сделките официално могат да са на различна цена от пазарната към момента, предполагам го знаете и Вие.

АДВ. Т. (към ВЛ Я.): Можете ли да кажете на какво се дължи тази съществена разлика в пазарната цена на правото на строеж за апартамент 32 от нотариалния акт, в който е изповядана и Вашето заключение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я.: В задачата е посочена дата от месец октомври 2019 г. - към датата, към която съм го оценил ап. 32, а датата на продаване на апартамента е 2018 г. и затова съм го оценил алтернативно и към тази дата, за да може съдът да прецени коя стойност да приеме. Мисля, че датата беше 05.11.2018 г. Затова има разлика, защото сградата е била в различна степен на завършеност, затова е разликата.

АДВ. Т. (към ВЛ Я.): Тази степен на завършеност определя повишаването на дадената от Вас пазарна цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я.: Точно така и намалението, защото 2018 г. сградата е била с изпълнен нулев цикъл.

АДВ. Т.: Нямам други въпроси.

ЮРК. В.: Ако може ВЛ аргументирано да отговори по каква причина, при изготвяне на заключението, не е използван метода на сравнимите неконтролирани цени?

ВЛ Я.: Методът - сравнителният метод е това. Един метод в различни издания/публикации има различни имена, но е един и същ.

ЮРК. В.: Оспорвам заключението. Считам, че е недопустимо пазарна цена да се определя по офертни цени от имоти. Категорична е практиката в този смисъл, че пазарната цена следва да се определя чрез действителни пазарни аналози, колкото и вещото лице да счита, че е нож с две остриета. И законът и практиката са категорични, че трябва да се изследват реални пазарни аналози.

ВЛ Я.: Работя съгласно българските стандартни за оценяване и Закона за независимите оценители. Офертните цени съм ги редуцирал с 5% надолу.

АДВ. Т.: Нямам въпроси към вещото лице. Не възразявам да се приеме заключението.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Я..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същото възнаграждение от внесения депозит в размер на 500 лв., 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 900 лева.

В тази връзка, **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя, в 7-дневен срок от днес, да внесе допълнителен депозит в размер

на 400 лева по сметка на АССГ, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО.

СТРАНИТЕ /поотделно/: На този етап нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа и правна страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Т.: Моля да приемете жалбата за основателна. Моля да отмените оспорения акт. Моля да присъдите на доверителя ми разноските по делото, за които представям списък, с допълнение, направено от мен, както и доказателства за тяхното изплащане. Моля за срок за писмени бележки.
ЮРК. В.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Моля да потвърдите обжалвания РА като правилен и законосъобразен. Подробни съображения са изложени в решението на директора на Дирекция ОДОП. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение по Наредбата.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ 7-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 10:08 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: