

Протокол

№

гр. София, 10.02.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 55 състав, в
публично заседание на 10.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диана Стамболова

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **4187** 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. чл. 144 АПК на поименно повикване в 13,36 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ЕСТИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ЕООД, представлявано от управителя С. А. – редовно уведомен, се представлява от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ "ОДОП" ГР. С. – редовно уведомен, се представлява от юрк. Й., с пълномощно по делото.

ЯВЯВА се ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К..

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА депозирано в срок заключение от вещото лице

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Запознати сме с експертизата. Да се изслуша.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

С. Б. К., на 69 г, неосъждана, български гражданин, без дела и родство със страните и техните представители.

Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

ЮРК. Й. – Имам няколко въпроса. Моля вещото лице да отговори дали е работило въз основа на

нотариалните актове, говоря за приложенията, представени към заключението или е само по справка от отдалечения достъп?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм изследвала НА защото съм преценила, че няма смисъл. Това, което ме е интересувало е било размерът и разположението на обектите, а тъй като в справките вече има и идентификатор на всеки един от самостоятелните обекти, съм ги изследвала по всички показатели, които биха били описани в тези НА.

ЮРК. Й.: Във връзка с дадения отговор, как е определена степента на завършеност на аналозите, доколкото в справките липсва степента на завършеност, как е съобразена същата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотите, които са изследвани са със идентификатори, които съм издирила точно къде се намират дадените сгради и съм установила коя сграда дали е била изградена изцяло или не. По този начин съм ги идентифицирала. Търсила съм всяка една сграда и всеки един от обетите, тъй като на КК могат да се видят и самите обекти къде точно се намират.

ЮРК. Й.: Следва ли да разбираме, че сред тези приложения има имоти, които е възможно да са изградени на етап груб строеж, на етап акт 15 и на етап акт 16?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Обектите, които съм използвала са били изградени към момента, не са били завършени и затова съм им сложила и коефициенти.

ЮРК. Й.: Доколкото вещото лице е посочило, че част от използваните аналози от вещо лице, което е изготвило заключение в хода на ревизията са неотнормирани, на стр. 4 долу, моля вещото лице да посочи какви са съображенията за да използва аналог 4, който се намира на съвсем различно място е близо до Централен Софийски затвор?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, че е в близост до затвора не означава, че е с лоша локация или несравнима с тази, която е на процесния обект. Процесните два обекта се намират от южната страна на [улица], а затвора се намира от северната страна на булеварда и около затвора, в последните няколко години се построиха много нови сгради, някои от които доста луксозни, включително на бившия „К.“, който е на пет минути пеша, е едва от най-скъпо продаващите се сгради в района.

ЮРК. Й.: Как е определило вещото лице, визирам посоченото на стр. 7, че отклонението следва да е 15 % в двете посоки. Защо не е 5 %, 10 %, ами 15%?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, което съм приложила 15 % в двете посоки, е общо 30% сумарно, като това е процент, който се ползва обичайно при такива оценителни практики.

ЮРК. Й.: На стр. 3 е посочено че е използван метода на сравнимите неконтролирани цени, искам да попитам дали това е по Наредба М9/2006 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В наредбата е посочено, че може да се използва този метод и мисля, че е приложен.

ЮРК. Й.: Предоставям на преценката на съда.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и приобщава към материалите по делото изслушаното заключение по допуснатата експертиза, ведно с приложените към нея писмени доказателства.

ИЗДАДЕ се РКО за определения депозит в размер на 600,00 лв. / 306,78 евро.

СЪДЪТ като взе предвид депозираната справка-декларация и обема на експертизата, намира, че са налице основанията по наредбата за възнагражденията за вещите лица и

О П Р Е Д Е Л И:

ЗАВИШАВА първоначално определеното възнаграждение на вещото лице от 600,00 лв. на 811,00 лв. или от 306,78 евро на 414,66 евро

ОСЪЖДА жалбоподателя, в 7-дневен срок от съдебното заседание да представи по делото вносен

документ по сметка на вещите лица на АССГ за сумата от 107,88 евро за допълване на окончателното възнаграждение на вещото лице.

СТРАНИТЕ ПООТДЕЛНО – Нямам други доказателствени искания.

СЪДЪТ, по доказателствата,

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и приобщава към материалите по делото представените с жалбата и с административната преписка писмени документи като доказателства.

СЪДЪТ с оглед липсата на доказателствени искания, счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. В. – Моля да уважите жалбата срещу процесния РА поради изложените в нея съображения. Моля, да ми дадете възможност да представя писмени бележки. И моля да ми присъдите разноси в размер на възнаграждението на вещото лице и ДТ.

ЮРК. Й.: – Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да постановите решение, с което да оставите в сила процесния РА в оспорената част като законосъобразен и правилен. Моля да ми дадете възможност да представя писмени бележки. Моля да ми присъдите и разноските, за които Ви представям списък, както и екземпляр за жалбоподателя. СЪДЪТ, по направеното искане

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА 7-дневен срок за представяне на писмено становище.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13,46 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: