

РЕШЕНИЕ

№ 13080

гр. София, 02.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 24.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **11960** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс.

Образувано е по жалба на Г. Р. Р. от [населено място] срещу Заповед № СОА25-РД40-84/17.10.2025 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.6634, незастроен, с площ 216 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1868 по КККР на район „Г.“, попадащ в улична регулация във връзка с реализиране на обект – публична общинска собственост, като е определено равностойно парично обезщетение в размер на 29 574.72 лв. В жалбата се поддържа, че оспорената заповед е незаконосъобразна в частта относно размера на определеното обезщетение. Твърди се, че в тази част заповедта не отговаря на изискванията за форма, тъй като не била мотивирана, била издадена в нарушение на процесуалните правила, доколкото била издадена при неизяснена фактическа обстановка, а отделно от това – несъобразна с материалния закон, тъй като определеното обезщетение било занижено и не съответствало на действителната пазарна стойност на имота, било определено при неясни правила и неясен ред. Твърди се, че имотът на жалбоподателя, от който е предвидено да се отчужди реална част, е целият с площ от 590 кв.м. при отчуждаване 216 кв.м., намира се в урбанизирана територия с НТП, представлява застроен имот с еднофамилна триетажна сграда, с добра инфраструктурна и транспортна обезпеченост. Обосновава се, че оценката в размер на 170 200 евро, изготвена от „Консултантска къща А.“ по възлагане от жалбоподателя извън съдебното производство, в най-висока степен отговаря на нормативните изисквания и стандарти за определяне на равностойно обезщетение и именно тя следва да се вземе предвид. Обърнато е специално внимание на съда, че тази оценка,

извършена от колектив от оценители, които отговарят на изискванията на Закона за независимите оценители, е направена именно в изпълнение на целите на чл. 22, ал. 3 от ЗОС – да бъде определено равностойно парично обезщетение. Подробно е разяснено какъв метод е използван при нейното извършване, а именно методът на сравнителните сделки, който е в съответствие с българските стандарти за оценяване и не влизал в противоречие с Международните стандарти за оценяване. По тези подробно аргументирани съображения се иска от съда да постанови решение, с което да отмени заповедта в оспорената част и да определи нов, справедлив размер на паричното обезщетение съобразно изискванията на закона и събраните по делото доказателства. Претендират се разноси по делото. В открито съдебно заседание жалбоподателят лично и чрез процесуален представител поддържа доводите си, като оспорва и заключенията на изслушаните по делото експертизи и настоява, в случай че съдът ползва изводите на експертите, стойността на обезщетението да бъде определена въз основа на конкретна сделка, която според него е най-близка по предмет до процесния имот. Поддържа се отново, че следва да се съобрази оценка, изготвена от оценителна агенция преди образуване на делото, както и че имотът следва да се оценява като терен за застрояване, като се отчете наличието на сграда в него.

Ответникът оспорва жалбата и моли заповедта да бъде потвърдена. В съдебно заседание, алтернативно поддържа, че при наличие на основание за изменение следва да бъде възприето заключението на единичната съдебно-техническа експертиза, потвърдено от вариант първи на тройната оценителна експертиза. Излага съображения, че не са налице основания да се ползват за аналози сделките, при които имотите със сходни характеристики, включени като част от предмета на сделката, нямат самостоятелно определена цена, тъй като цената е за всички имоти – предмет на продажбата. Претендират се разноси по делото, като в условията на евентуалност се поддържа, че съдът не следва да им възлага разностите по тройната експертиза.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, относими към предмета на спора – размерът на равностойното парично обезщетение, дължимо на жалбоподателя за отчуждения имот, приема от фактическа страна следното:

С оспорената заповед № СОА25-РД40-84/17.10.2025 г. на кмета на Столична община е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.6634 (незастроен), с площ от 216 кв.м., реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1868 по КККР на район „Т.“, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие – улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план, а именно: ЧЗРП на кв. 101, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД09-50-457/13.09.1996 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; ЧЗРП за кв. 100 на м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-100/27.02.1998 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; И., одобрен със Заповед № САГ23-РА53-577/28.08.2023 г. на главния архитект на Столична община, и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа и канализационен клон по ул. „Д-р Б. В.“ от бул. Ч. връх до ул. Е. С. и по ул. Е. С. до СОП, м. „К. вада“, район „Т.“ – поетапно“, [населено място] – публична общинска собственост. Жалбоподателят е собственик на имот с идентификатор 68134.1007.1868. Данъчната оценка на земята за имот с идентификатор 68134.1007.1868 е 14 735.3 евро. В имота има построена сграда – триетажна жилищна сграда, като данъчната оценка на етаж, собственост на жалбоподателя, е 208 548.85 евро.

Съгласно действащите ПУП – ЧЗРКП на м. „К. вада“ за кв. 101 и улици, одобрен със Заповед № РД-09-50-457/13.09.1996 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРКП на м. „К. вада“ за кв. 100 и улици, одобрен със Заповед № РД-09-

50-100/27.02.1998 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, и ПРЗ за м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., кв. 98 и ИПУР от О.Т. 436=604а-238а(нова)-239, одобрени със Заповед № САГ23-РА53-577/28.08.2023 г. на главния архитект на Столична община, ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.6634 с площ от 216 кв.м. попада в уличната регулация на ул. „Д-р Б. В.“ между о.т. 238а до о.т. 239 и [улица] – о.т. 237. Видно от комбинираната скица по предходния устройствен план от 1969 г. (регулационен план за „Отреждане на терен за Висш военно медицински институт на МНО и терен за болница на МВР и ДС“, одобрен със Заповед № 43/05.02.1969 г. на началник управление – главен архитект на С.), ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.1868 в частта, предмет на отчуждаване с площ от 216 кв.м., попада в терен, отреден „ЗА МНО – ВИСШ ВОЕННО МЕДИЦИНСКИ ИНСТИТУТ“, т.е. за обществено мероприятие, предвиждащ изграждането на обекти – публична държавна или публична общинска собственост. Още по-предходен план за имота не е имало. При направен оглед на място от вещите лица и по двете назначени по делото експертизи е установено, че имотът, предмет на отчуждаване, е неограден, не е застроен, разчистен е и е посипан с чакъл.

В рамките на административното производство от кмета на Столична община е изисквана информация от Агенцията по вписванията за вписани сделки за периода от 17.06.2024 г. до 17.06.2025 г. за незастроени поземлени имоти, находящи се на територията на[жк],[жк]и[жк], и е възложена оценителна експертиза, която е следвало да определи равностойно парично обезщетение по смисъла на § 1 от ДР на ЗОС. Оценката е направена към 29.07.2025 г., като оценителят е посочил, че оценката се основава на сравнителния подход, при който се извежда стойност чрез сравнение на обекта – предмет на оценката, със сходни обекти, за които е налична надеждна ценова информация. Посочено е, че оценката е изготвена въз основа на изходна информация, предоставена от възложителя, като конкретно са ползвани два аналога – две реални сделки, нотариалните актове по които са събрани по преписката. Стойността на обезщетението, определено по правилата на ЗОС, на база ползваните аналози, е в размер на 29 574.72 лева.

Според оценката, отразена в нарочен доклад, изготвен от „Консултантска къща „А.“ по възлагане на жалбоподателя преди съдебното производство – към 07.11.2025 г., стойността на целия имот с идентификатор 68134.1007.1868, отреден за жилищно строителство, е 548 500 евро, а стойността на отчуждената площ от 216 кв.м. – 170 200 евро. В доклада е посочено, че оценката е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване в сила от 2018 г., без да се влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване и Европейските стандарти за оценяване, чрез използването на пазарен подход – метода на сравнителните сделки, при използване на данни, предоставени от възложителя. Изрично е уточнено, че при използвания метод се съпоставя цената на имота по контролирана сделка с цената на имота по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия. Видно от съдържанието на доклада, при приложението на метода на сравнителните продажби са ползвани офертни цени на имоти с подобни характеристики. Сочи се, че имотът е без приложена регулация.

По делото са изслушани заключенията на две оценителни експертизи – единична и тройна. Тройната експертиза е назначена по искане на жалбоподателя по повод настояването му, че оценката по единичната експертиза е основана на негодни аналози и е силно занижена, както и че тройната е следвало да съобрази допълнително подадени данни от жалбоподателя, които да бъдат ползвани като аналози.

От заключението на единичната експертиза се установява следното: стойността на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот, определена по правилата на ЗОС, е в размер на 21 608.64 евро. Подбраните аналози са от реално извършени възмездни сделки, поне една от страните по които е търговец, които имат за предмет имоти, намиращи се в близост до

отчуждавания имот по смисъла на § 1, т. 3, буква „а“ от ДР на ЗОС, като попадат в III ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 по Протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия, и притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване – незастроени имоти, като в тази връзка е отчетено, че имотът по предходен план е с отреждане за обществено мероприятие, т.е. не е предвиден за застрояване, а сделките са вписани в СВ в периода 17.06.2024 г. – датата на възлагане на оценката от административния орган – до 17.06.2025 г. Аналозите, на които се основава заключението, са общо седем – двете сделки, ползвани като аналози в административното производство, и още пет сделки, които от предоставената информация от АВ са преценени като съответни на изискванията на закона.

Заключението по тройната оценителна експертиза е дадено в два варианта. При първия вариант са ползвани като аналози същите сделки, които са били подбрани като отговарящи на изискванията на ЗОС от вещото лице по единичната експертиза. Стойността на обезщетението е определена в размер на 21 608.64 евро, равностойни на 42 262.56 лв., което точно съвпада с оценката по единичната експертиза. При втория вариант в аналозите са включени още две сделки, описани в т. 8 и т. 9 в таблицата по приложение № 1. Характерното за тези две допълнителни сделки е, че те имат за предмет повече от един имот, само част от които отговарят на изискванията на ЗОС, за да служат като аналози – от една страна, а от друга – цената по сделките е обща за всички имоти, а не е формирана като сбор от цената на всеки отделен имот. Т.е. цената, която е взета предвид, не е уговорена и платена цена за конкретен имот – такава липсва, а съразмерна част от общата цена на всички имоти съответно по всяка от тези две сделки. При втория вариант стойността на обезщетението е определена в размер на 29 942.64 евро.

Съдът кредитира заключението на единичната експертиза и заключението на тройната експертиза във вариант 1, като намира същите за подробно обосновани и съобразени с изискванията на чл. 22, ал. 5 и ал. 8 от Закона за общинската собственост и § 1 от Допълнителните разпоредби на същия закон. И двете експертизи са изготвени въз основа на наличните сделки в допустимия период, които са под двадесет, с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, като са отчетени релевантните показатели – предназначение, местоположение, устройствен режим и характеристики на имотите. Съдът не кредитира вариант 2 от тройната експертиза, тъй като същият е изготвен въз основа на включването на два допълнителни аналога, които не отговарят на изискванията за сходство по смисъла на закона, доколкото сходните имоти по тези сделки, част от общия предмет, нямат самостоятелна цена, поради което не могат да бъдат възприети като годна база за определяне на пазарни цени на имоти със сходни характеристики.

Възраженията на жалбоподателя срещу експертните заключения съдът намира за неоснователни. Заключението по тройната експертиза е подписано от трите вещи лица, а само отделните страници са подписани не от всички, а от едно от тях. Това не означава, че заключението не е подписано. Няма изискване всяка страница на заключението да е подписана от някое от вещите лица, още по-малко от трите. Допуснатата техническа грешка при посочване на стойността по вариант втори е коригирана в съдебно заседание, като корекцията е отразена на представения на съда екземпляр и наличната по делото. Оценката, направена от Консултантска къща „А.“, не е съобразена с методиката, регламентирана в ЗОС, и не може да служи като основа за определяне размера на равностойното парично обезщетение по смисъла на § 1 от ДР на ЗОС. Искането стойността да бъде определена въз основа на единичен аналог също противоречи на законово регламентираната методика. На същото основание не намира опора в закона и възражението, че отчуждаваният имот следва да се оценява като такъв с показатели за застрояване и че следва да се

съобрази наличието на сграда в имота и други подобрения. От доказателствата се установява, че предмет на отчуждаване е незастроена част от имота, попадаща в улична регулация, като в обхвата на отчуждаването не попадат сгради или други подобрения. Поради това наличието на сграда в останалата част от имота е ирелевантно за определяне на обезщетението. Неоснователно е и твърдението, че следва да има значение дали отчуждаването е за главна или за друга улица, тъй като това не е предвидено от закона като критерий при определяне на равностойното парично обезщетение.

Въз основа на установеното от фактическа страна, в рамките на въведения от жалбоподателя предмет на проверка на оспорената заповед, съдът прави следните правни изводи:

Оспорената заповед в частта на определеното обезщетение не съответства на материалния закон, доколкото при определянето му не са взети предвид всички допустими по закон аналози, поради което цената е била занижена. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Нормата на ал. 8 на чл. 22 от ЗОС допълва, че размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. При съобразяване с тези правила и легалните дефиниции по § 1 от ЗОС за равностойно парично обезщетение, пазарни цени на имоти със сходни характеристики, имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, и имоти с близки показатели на устройство и застрояване, съдът намира, че цената на отчуждавания имот, определена по реда на ЗОС, е 21 608.64 евро, респ. това следва да е размерът на обезщетението. Обезщетението по оспорената заповед е занижено, поради което в тази част тя следва да бъде изменена, като размерът на обезщетението се увеличи до размера, установен по делото, а именно 21 608.64 евро, равностойни на 42 262.56 лв.

При този изход на делото следва да се постави на обсъждане претенцията за разноски на жалбоподателя. Претендират се направени разноски в общ размер на 2450.17 евро, от които: 5.11 евро за държавна такса за образуване на производството, 2.56 евро за държавна такса за съдебно удостоверение, 766.94 евро за адвокатски хонорар и 1675.56 евро за възнаграждение на вещи лица по двете експертизи. Представени са доказателства за направените разноски. На основание чл. 143, ал. 1 от АПК и чл. 78, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК съдът приема, че претенцията е основателна по отношение на платения адвокатски хонорар, държавните такси и възнаграждението по единичната експертиза. Разноските за тройната експертиза, доколкото заключението по нея във варианта, ползващ допустими по закон аналози – вариант 1, не е довело до установяване на твърдяната от жалбоподателя по-висока оценка спрямо вече установеното с единичната експертиза и потвърждава нейните изводи, следва да останат в тежест на жалбоподателя.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК и чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост, съдът

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на Г. Р. Р. от [населено място] № СОА25-РД40-84/17.10.2025 г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, като УВЕЛИЧАВА същото от 29 574.72 лв. на 21 608.64 евро, равностойни

на 42 262.56 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. Р. Р. от [населено място], [улица], [жилищен адрес] направените по делото разноси, както следва: 7.67 евро за държавни такси, 766.94 евро за адвокатски хонорар и 652.98 евро за възнаграждение на вещо лице, или общо 1427.59 евро.

ОТХВЪРЛЯ искането на жалбоподателя за присъждане на разноси за вещи лица над 652.98 евро до пълния претендиран размер от 1675.56 евро, а именно за разликата от 1022.58 евро, като неоснователно.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.