Протокол
№

гр. София, 12.10.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 38 състав,** в публично заседание на 12.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **5663** по описа за **2026** 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 поименно повикване в 15.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. И. Ч. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Ч., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно призован, представлява се от юрк. З., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно призована, явява се лично.

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

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

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА заключението на допуснатата съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпило на 09.10.2026г., извън срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОС.

Страните /поотделно/ - Моля заключението да бъде изслушано в днешното съдебно заседание. Нямаме възражение по срока на депозиране на експертизата.

СЪДЪТ, предвид изричното изявление на страните, намира, че не е налице процесуална пречка за изслушване на експертното заключение.

СНЕМА самоличността на вещото лице:
инж. А. Ж. А. – 57 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.
ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

Вещото лице - Представила съм заключение, което поддържам.
На въпроси на адв. Ч. вещото лице отговори:
Вещото лице - Извършила съм подробен анализ на всички описани сделки, представени от Агенцията по вписвания и справките, които са приложени по делото. ЗОС изисква едната от двете страни по сделката да е търговец, предмета на сделката да е аналогичен и да отговаря на изискванията по ЗОС при съпоставянето. Сделката, която съм описала е единствената. Тя е на бул. Р.. Не е в района на П., но законът допуска да се използва, тъй като отговаря на изискваният на ЗОС и е в същата ценова зона. СО не е търговец, в случая продавачът е търговец и тази сделка отговаря на изискванията на ЗОС. Става дума за сделката между „Евростил-Беко“ ООД и Столична община. Имотът, който е предмет на сделката попада в улична регулация. В случая има сделка. Ако не се приеме такъв вид сделка, остава варианта на данъчна оценка. Няма ограничения в ЗОС по отношение площите на пазарните аналози. Единствено трябва да се определи средна пазарна цена на базата на последните 20 сделки. Не оказва влияние факта, че пазарният аналог е с по-малка площ, а в конкретния случай се оценява имот с по-голяма площ. Извършила съм съпоставката спрямо изискванията на закона по отношение на характеристиките, по отношение на плътност, какво е допустимо спрямо оценявания и при подобни пазарни аналози избираме такива аналози, които са с плътност на застрояване не повече от 5%. В конкретния случай оценяваният имот е без показатели за застрояване. П. от мене аналог, който попада в улична регулация, също е без устройствени показатели. В случая говорим за имот, който се намира в една ливада, докато пазарния аналог е с лице на бул. Р., който има път. Не съм взела предвид, че в бъдеще може да бъде изградена метролиния в близост, тъй като няма такива изисквания. Изискванията на ЗОС са по отношение на периода, една от страните да е юридическо лице, имотът да е със същите устройствени показатели, такива каквито е имал преди отреждането му за обществено мероприятие, и ценовата зона.
Юрк. З. - Нямам въпроси. Да се приеме заключението.
Адв. Ч. – Оспорвам заключението. Моля да не бъде приемано и да се допусне нова СТЕ, която да разшири пазарното проучване и съответните ценови зони със сходни характеристики. Съгласно практиката на ВАС, експертизи, които са извършени само с един аналог се счита, че не са достатъчно обективни спрямо оценката на имота. Моля да ми дадете срок с писмена молба да заявя конкретни задачи на експертно изследване, с оглед данните, с които разполагаме за извършени други сделки, отговарящи на критериите на ЗОС.
Юрк. З. – Считам, че цитираната практика и искането са неотносими към настоящия правен спор, доколкото производството по ЗОС е строго формално и делата са едноинстанционни. Колегата говори за правни спорове пред ВАС с различно основание. Допълнителна експертиза не считам за основателна, предвид подробното заключение, което е представено. Обсъдени са подробно всички относими устройствени планове за отчуждавания имот. За пазарна оценка и

равностойното парично обезщетение следва да се има предвид изцяло ЗОС. Досега не са открити други сделки.
Адв. Ч. – Съгласно практиката на ВАС по чл. 22 ЗОС оценка, постановена при липсата на съпоставимост, е далеч от понятието равностойно обезщетение, което ВАС приема, че означава собственикът да може да закупи имот със същите параметри на пазара. Практиката с единствения аналог е незаконосъобразна. Считам, че в случая следва да се направи реален пазарен анализ в съседни, но сходни устройствени зони. Поддържам искането за допускане на допълнително заключение, като вещото лице изследва пазарните аналози, които ще посоча. Моля да ми дадете срок за формулиране на конкретни задачи.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза.
Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 500 евро, съгласно внесения депозит, за което се издаде РКО.
ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да сезира съда с писмена молба с конкретно формулирани задачи за експертно изследване на СТОЕ, относими към предмета на доказване, към която да приложи и доказателства за твърдените други пазарни аналози, отговарящи на критериите на ЗОС.

За събиране на доказателства СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ДЕЛОТО и ГО НАСРОЧВА за 09.11.2026 г. от 16.10 часа, за когато страните и вещото лице са уведомени от днешното съдебно заседание – чл.138, ал. 2 АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.55 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: